PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

HOLMASKOGEN 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

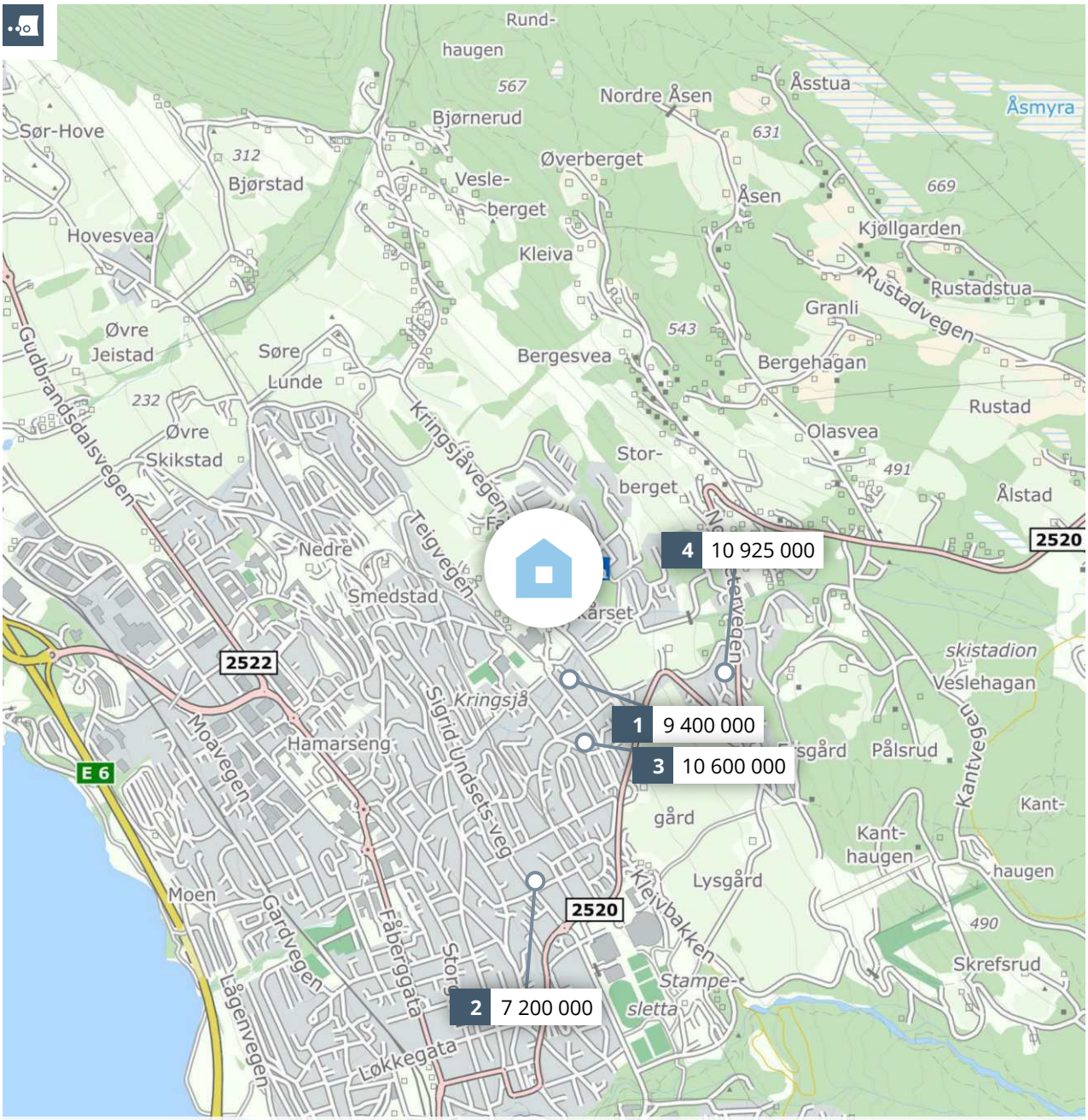
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HOLMASKOGEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 20.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrik Alver.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Holmaskogen 9, 2618 LILLEHAMMER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 42 BNR 74 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS LUNDE

Verdivurdert til

9 300 000

-	9 300 000	47 938
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	194 m²	41 m²	- m²	48 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamle Kringsjåvegen 35 237 m² 2015 691 m² 3 sov	09.05.2025	9 400 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**39 662**
2	Sigrid Undsets veg 35 191 m² 1977 1 083 m² 3 sov	19.03.2026	5 950 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**37 696**
3	Håkon Håkonssons veg 58 264 m² 1910 943 m² 4 sov	23.01.2026	11 500 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**40 152**
4	Ersgårdsvingen 16 278 m² 2009 1 309 m² 7 sov	08.10.2025	11 700 000	**10 925 000**	0	10 925 000	**39 299**

Flott og svært familievennlig enebolig beliggende i Holmaskogen. Boligen er oppgradert i flere omganger og har en pen og moderne look, med en rekke detaljer som skaper det lille ekstra.

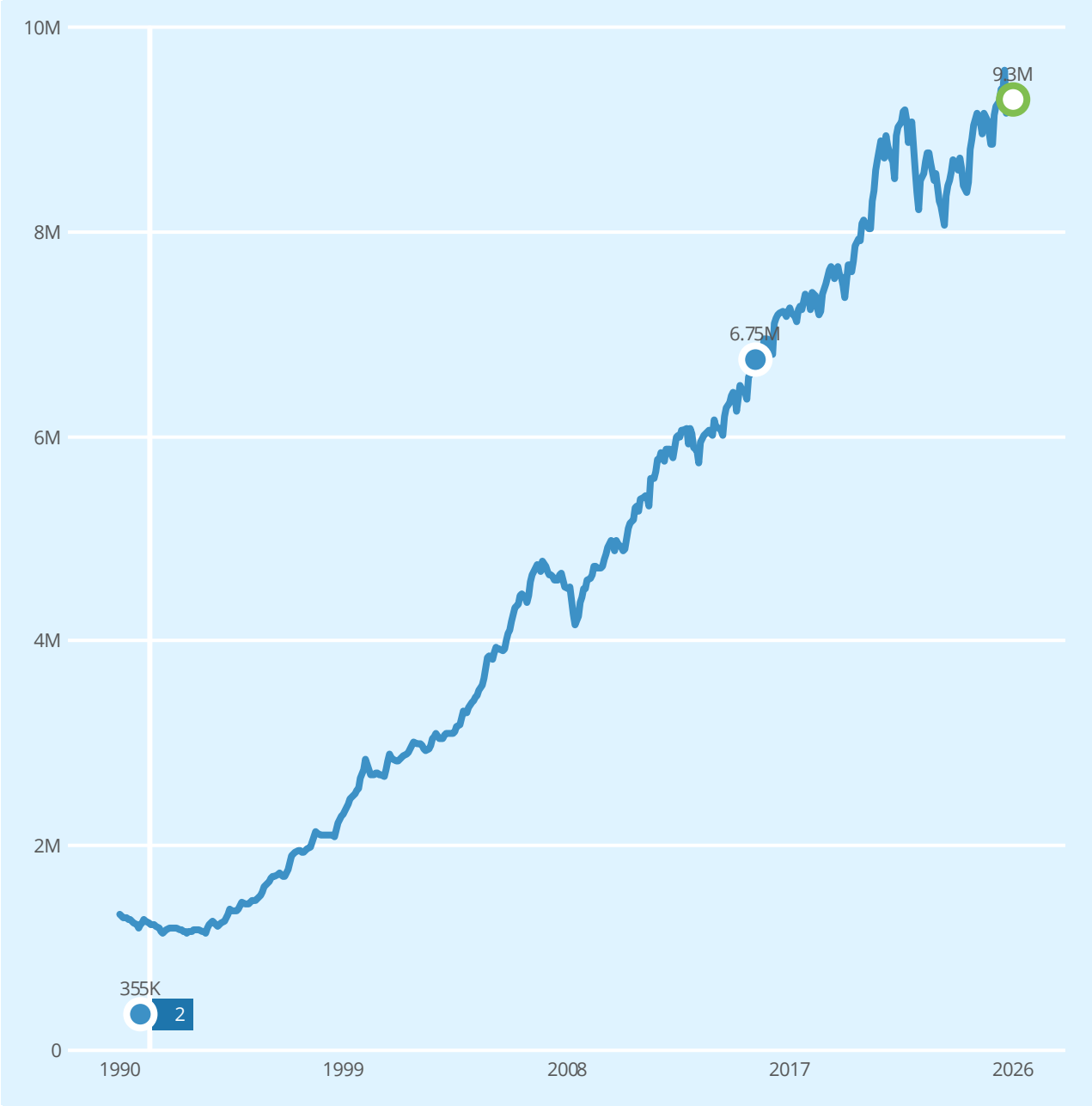
4 godkjente soverom, samt ett disponibelt rom som benyttes som soverom av selger. 2 nyere bad av god standard, i tillegg et eget vaskerom. Nyere kjøkken. Vannbåren varme. Svært romslig bodplass til oppbevaring. Dobbel garasje.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.04.2016	28.04.2016	22.07.2016	5 400 000	6 750 000	-	6 750 000
06.03.1991		06.03.1991	-	355 000	-	355 000

Eneboliger til salgs i 2618 LILLEHAMMER nå

3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

91
dager

Eneboliger solgt i 2618 LILLEHAMMER siste 6 mnd

12
eneboliger solgt

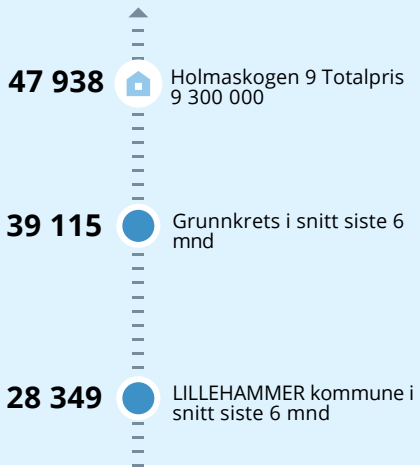


Solgt i snitt i løpet av

119
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Holmaskogen 9 , 2618 LILLEHAMMER
LILLEHAMMER kommune
gnr. 42, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1359 **Eiendomsverdi ref nr:** PG7136

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Carl Magnus Håvemoen **Vår ref:** Carl Magnus Håvemoen

LILLEHAMMER TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Lillehammer takst A/S

Lillehammer Takst består av to fagskole ingeniører, utdannet ved linjen Bygningssakkyndig for tilstandsanalyse, ved fagskulen Vestland. Begge har lang erfaring som tømrere/ byggmester og utført alt fra små tilbygg til større industribygg.



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan fra 1991 med nyere våtrom, kjøkken og renoverte overflater.
Boligen er i normal stand med tanke på alder og det som er registrert skyldes hovedsaklig normal elde og bruksslitasje i tillegg bemerkes enkelte avvik som kommer frem i rapporten.

Boligen har fått enkelte TG2, men for det meste TG1. Enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med tretak og undertaktekking av takpapp fra 2008. Besiktiget fra taket.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Det er oppvarmet loftsrom over badet i 2.etasje og skråhimling på resten. Tilkomst til loft er via luke på vegg.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår (hengslede vinduer og fastkarm).
Ytterdør i treverk og balkongdører i treverk, med 2-lags glass fra byggeår.
Det er plattinger på terreng som ligger inntil boligen mot sør og nord for stuen i 1. etasje.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av furu, flis og slipt betong.
Veggene har trepanel og malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater og trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Boligen ligger i ett område med middels aktsomhet for radon.
Boligen har to elementpiper, peisovn (2017), peis med innsats (2017) og sotluke/feieluker.
Trappen er en ståltrapp med trinn av treverk fra 2019.
Innvendige dører er nye malte, glatte dører med unntak av en dør. I tillegg er det en metalldør til stuen.
Eier opplyser om at det ikke observert noen skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura og bilder.
Utført av Rørlegger´n as og Murer Berghagen as i 2025/2026.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og fall mot sluk på 42 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk under badekar og slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 67 mm (oppbrett av membran under dørterskel).
Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i soverom bak dusj, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Badet er utført av eier med egeninnsats (ufaglært), med unntak av rørleggerarbeidet som er utført av Rørleggern´n as.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og fall mot sluk på 29 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 74 mm (oppbrett av membran under dør).
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert spyletoalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Vaskerommet er utført av eier med egeninnsats (ufaglært), med unntak av rørleggerarbeidet som er utført av Rørleggern´n as.
Våtrommet har vegger kledd med våtromsplater (Litex eller lignede) pusset med flislim og malt. Himling har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med sokkelflis. Vannbåren gulvvarme og fall mot sluk på 12 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i gang mot vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2017:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplaten er av stein og 4mm sveiset stål. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator integrert i platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør-i-rør), samt noe eldre kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter ved inntaket. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap på vaskerom, bad og synlig samlestokk på teknisk- rom, alt av nyere rør er utført av Rørlegger´n as.
Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.
Det er naturlig ventilasjon via vindusventiler og veggventiler.
Det er montert dobbelmantlet bereder på teknisk-rom som gir vann til vannbåren gulvvarme og bruksvann. Systemet bruker i dag strøm

Beskrivelse av eiendommen

(elkjel), men har mulighet for tilkobling av luft til vann eller bergvarme.
Det er vannbåren gulvvarme i gulv i entre, kjøkken, spisestue, gang, bad og vaskerom i 1.etasje, samt bad i 2. etasje.
Eier opplyser om at det er klargjort for tilkobling av vannbåren varme i stuen 1. etasje, samt stue og soverom i 2. etasje.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 1991.
Eier informerer om at mye av det elektriske anlegget er fornyet i flere etapper, samt renovert sikringsskap. Det foreligger mye dokumentasjon i boligmappa.no.
Boligen har brannmeldere (homely) og brannslukkere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Grunnmuren er av betong.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Avløpsledningene er av PVC plastrør og fra 1991, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 1991, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde septiktanker på eiendommen.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik fra tegninger:
-Tidligere toalettrom i 1.etasje er omgjort til bad.
-Tidligere bad i 1. etasje er omgjort til vaskerom.
-Tidligere vaskerom og kjølerom i 1.etasje er omgjort til arbeidsrom/teknisk- rom.
-Tidligere bod i 2.etasje er åpnet opp og blitt en del av soverom (det er ikke fremvist bruksendring på dette).
-Tidligere bod/arbeidsrom i 2.etasje er omgjort til soverom (det er ikke fremvist bruksendring på dette).

Det er foreligger ferdigattest for bolig, datert 10.12.1991.

Anneks/bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det var ikke mottatt byggemeldte tegninger fra kommunen ved befaring. Dette betyr ikke nødvendigvis at tegninger ikke foreligger.
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist, lovlighet kan derfor ikke kontrolleres fullt ut.

NB: Det finnes ingen opplysninger om bygget i matrikkelen, det anbefales å undersøke dette nærmere med kommunen.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

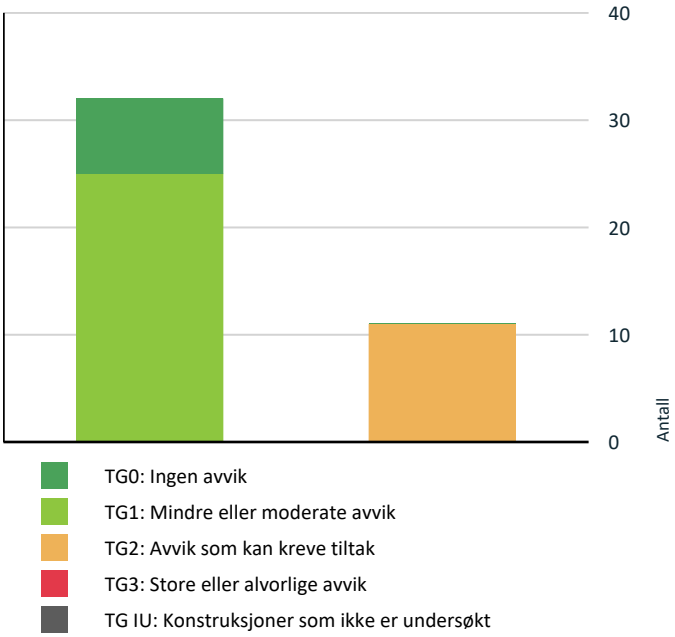
Det er avvik fra tegning:
-Tidligere svalgang er i dag innkledd og blitt bodrom.
-Takoverbygg mot sør og vest er ikke inntegnet på tegning.

Det er foreligger ferdigattest for garasje, datert 10.12.1991.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1991. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.
Lite drivhus nederst i hagen er ikke vurdert i denne rapporten.

Rapporten følger minstekrav i forskrift til avhendingsloven, tilstandsgrader settes i henhold til NS 3600:2025+AC:2026. Enkelte punkter utover forskrift kan være medtatt i rapport, men vil da være begrenset til disse punktene.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på taket over stuen. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger er målt til 14 cm, dagens krav er 10cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

  Eier informerer om at håndløper er lagret, men er ikke montert.
- Det er ikke montert rekkverk nederst på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Maling og beising Panel tak og vegger, sliping av gulv i stue (Maler´n as).
2025	Modernisering	Nytt bad 2.etasje (Rørlegger´n as).
2021	Modernisering	Nytt bad og vaskerom i 1.etasje (utført med egeninnsats av eier, med unntak av rørarbeide som er utført av Rørlegger´n as).
2019	Modernisering	Ny trapp (Bakke stålprodukter as).
2017	Modernisering	Nytt kjøkken.
2017	Modernisering	Ny peisovn (Murerfirma Kjell Syversen as).
2017	Modernisering	Støpt nytt gulv med slipt overflate i entre, kjøkken, spisestue og gang med vannbåren gulvvarme (Rørlegger´n as og Fron Betong as).
2017	Modernisering	Montert CTC varmepumpe/dobbelmantlet bereder (Rørlegger´n as).
2008	Modernisering	Ny taktekking (ukjent /info fra tidligere salgsoppgave).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med tretak og undertaktekking av takpapp fra 2008. Besiktiget fra taket.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Tretaket er værslitt og har behov for vedlikehold i form av olje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av det vanntette sjiktet, da dette har overskredet forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

• Tretaket bør behandles med olje for å beskytte mot videre værslitasje og forlenge levetiden.
Dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på taket.

Tilstandsrapport



Tak.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

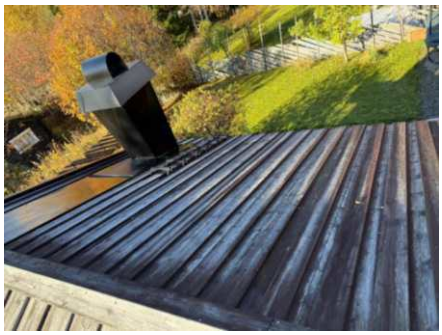
Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på taket over stuen. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Snøfangere bør monteres på taket over stuen for å oppfylle sikkerhetskravene og hindre at snø og is raser ned, noe som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.



Manglende snøfangere.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er oppvarmet loftsrom over badet i 2.etasje og skråhimling på resten. Tilkomst til loft er via luke på vegg.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi råteskader og redusert levetid på ytterveggene.



Lite lufting bak kledning nederst på vegg.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår (hengslede vinduer og fastkarm).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
-Det er observert en sprukken glassrute på kjøkken og det er enkelte vinduer som er punktert (stue 2. etasje, stue 1. etasje.)

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i vinduskonstruksjonen.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker funksjon og redusert gjenværende brukstid. Det bør påregnes at vinduene må skiftes ut i nær fremtid for å unngå varmetap og redusert komfort.



Sprukken rute på kjøkken.



Vinduer fra byggeår.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk og balkongdører i treverk, med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Dører har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Dører med isolerglassruter eldre enn 35 år bør vurderes for utskiftning, da det er økt risiko for redusert isolasjonsevne, duggdannelse og varmetap. Dette kan medføre høyere oppvarmingskostnader og behov for utskiftning på sikt.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er plattinger på terreng som ligger inntil boligen mot sør og nord for stuen i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i terrasseplatting mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet treverk bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket bæreevne og ytterligere skader på konstruksjonen.



Spredte råteskader.



Spredte råteskader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av furu, flis og slipt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.
-Det er observert riss i betonggulv ved kjøkken og entre i smalt parti av gulvene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker. Eier informerer om at rissene kom rett etter støp og har vært stabile i etterkant.



Riss i slipt betonggulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel og malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater og trepanel.
NB: Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med middels aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er dokumentert radonsperre i bygget. Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonnivåer.



Aktsomhetskart for radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har to elementpiper, peisovner, peis med innsats og sotluke/feieluker.
NB: Pipen i stuen er utbedret med avtrekkvifte for bedre trekk, da det tidligere var dårlig trekk i pipen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en ståltrapp med trinn av treverk fra 2019.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger er målt til 14 cm, dagens krav er 10cm.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Eier informerer om at håndløper er lagret, men er ikke montert.

• Det er ikke montert rekkverk nederst på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å ettermontere barnesikringslister eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom, noe som kan medføre personskade.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløper medfører økt fare for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Tilstandsrapport

• Rekkverk bør monteres nederst på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallulykker og personskade. Manglende rekkverk øker faren for at personer kan miste balansen og falle.



Åpning mellom trinn.



Manglende håndløper på vegg og rekkverk nederst i trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er nye malte, glatte dører med unntak av en dør. I tillegg er det en metalldør til stuen.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser om at det ikke observert noen skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon. Utført av Rørlegger´n as og Murer Berghagen as i 2025/2026.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Bad.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og fall mot sluk på 42 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk under badekar og slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 67 mm (oppbrett av membran under dørterskel).



Sluk under badekar.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i soverom bak dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7. Tørt på målested. Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Måling etter fukt i vegg mot bad.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Badet er utført av eier med egeninnsats i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Badet er utført av eier med egeninnsats (ufaglært), med unntak av rørleggerarbeidet som er utført av Rørleggern´n as.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og fall mot sluk på 29 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 74 mm (oppbrett av membran under dør).



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert spyletoalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

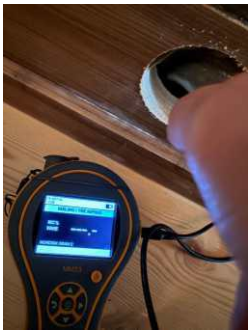
1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i stue bak dusj, med måleresultat 7. Tørt på målested. Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Måling etter fukt i vegg mot bad.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Vaskerommet er utført av eier med egeninnsats i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Våtrommet er utført av eier med egeninnsats (ufaglært), med unntak av rørleggerarbeidet som er utført av Rørleggern´n as.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger kledd med våtromsplater (Litex eller lignede) pusset med flislim og malt. Himling har malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med sokkelflis. Vannbåren gulvvarme og fall mot sluk på 12 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet, samt at det er målt under 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør.
-Det er målt under 1:100 fall på gulv mot sluk (fall er målt til ca. 5mm/meter).

Konsekvens/tiltak
• Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Tiltak vil være å etablere oppbrett av membran på minst 15mm i døråpning som sikrer badet ved en eventuell lekkasje.



Under 1:100 fall på gulv mot sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

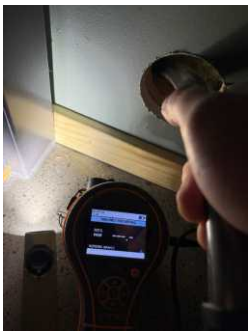
Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i gang mot vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 7. Tørt på målested. Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Måling etter fukt i vegg mot vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2017:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplaten er av stein og 4mm sveiset stål. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator integrert i platetopp med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

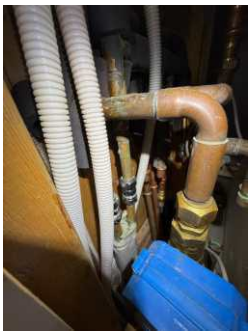
Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør-i-rør) fra 2017, samt noe eldre kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter ved inntaket.
Rør-i-rør er besiktiget i rørskap på vaskerom, bad og synlig samlestokk på teknisk- rom.
Alt av nyere vannrør er utført av Rørlegger´n as.
Det er montert lekkasjesikring på gulvet på teknisk-rom under samlestokk.

Vurdering av avvik:
• Eldre kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon (enkelte rør).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å vurdere utskifting av de eldre kobberrørene med skjøter, da alder og type skjøter gir økt risiko for lekkasjer og vannskader. Konsekvensen av å ikke utbedre er at rørene kan få redusert funksjon eller svikte, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningen.



Eldre kobberør fra byggeår ved inntak.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via vindusventiler og veggventiler.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert dobbelmantlet bereder på teknisk-rom som gir vann til vannbåren gulvvarme og bruksvann. Systemet bruker i dag strøm (elkjel), men har mulighet for tilkobling av luft til vann eller bergvarme.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i gulv i entre, kjøkken, spisestue, gang, bad og vaskerom i 1.etasje, samt bad i 2. etasje.
Eier opplyser om at det er klargjort for tilkobling av vannbåren varme i stuen 1. etasje, samt stue og soverom i 2. etasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 1991. Eier informerer om at

Tilstandsrapport

mye av det elektriske anlegget er fornyet i flere etapper, samt renovert sikringsskap. Det foreligger mye dokumentasjon i boligmappa.no.



Sikringsskap.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannmeldere (homely) og brannslukkere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør og fra 1991, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 1991, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
NB: Eier opplyser at stengekran for vanntilførsel til "gata holmaskogen" er i vår hage (rett sør for platting mot sør).

Informasjon om utvendige vann og avløpsledninger er blant annet basert på hva som var det dominerende rørmaterialet ved tidspunktet bygningen ble oppført, eller rør er opplyst skiftet. Tilstandsgrad er basert på mest sannsynlig alder og materiale.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsledningene bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt vurderes for utskifting, da alder og materialvalg gir økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt.
Konsekvensen av manglende tiltak er at ledningene kan få plutselige skader eller lekkasjer, noe som kan medføre vannskader og kostbare reparasjoner.

Septiktank

Beskrivelse

Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde septiktanker på eiendommen.

Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på taket over stuen. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger er målt til 14 cm, dagens krav er 10cm.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Eier informerer om at håndløper er lagret, men er ikke montert.

• Det er ikke montert rekkverk nederst på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Snøfangere bør monteres på taket over stuen for å oppfylle sikkerhetskravene og hindre at snø og is raser ned, noe som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er dokumentert radonsperre i bygget. Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonnivåer.

• Det anbefales å ettermontere barnesikringslister eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom, noe som kan medføre personskade.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløper medfører økt fare for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Rekkverk bør monteres nederst på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallulykker og personskade. Manglende rekkverk øker faren for at personer kan miste balansen og falle.

Bygninger på eiendommen

Anneks/bod



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Informasjon av eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Anneks/bod.

Bygget er oppført med plattformgulv, fundamentert på lecasteiner.
Veggene er oppført med bindingsverk kledd med stående utvendig kledning og liggende kledning innvendig.
Gulvet er kledd med parkett.
Eier informerer om at bygget er isolert med 10cm.
Takkonstruksjonen er med sperrer tekket med papp og tretak.

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet og er ikke vurdert/tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1991

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjebygg.

Bygget er oppført på støpt betongplate med bindingsverk kledd med stående og liggende utvendig kledning.
Takkonstruksjonen er med mønedrager og sperrekonstruksjon kledd med rupanel og tekket med papp,platon og torv fra 1991.
Garasjen har to vippeporter i front av bygget hvor den ene har elektrisk motor, samt to ytterdører på siden av bygget.
Bygget er oppdelt i en garasjedel og en boddel i selve garasjen, samt at tidligere svalgang på siden av bygget er kledd inn og omgjort til ekstra bod.

Garasjebygget har etter byggår blitt tilbygget med to takoverbygg, mot sør og vest. Dette er bygget med sperrekonstruksjon og kledd med tretak og har gulv med terrassebord (utført av eier).
Det er ukjent om dette er registrert i kommunen.

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet og er ikke vurdert/tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Takoverbygg garasje/ vedsjul/ sykkelgarasje (egeninnsats av eier).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

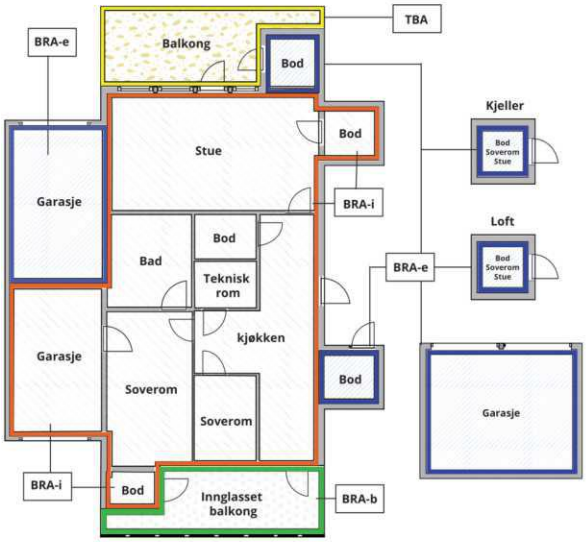
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	76			76	
1. Etasje	118			118	48
SUM	**194**				**48**
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue, soverom, bad, gang, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1. Etasje	Entré, arbeidsrom- teknisk-rom., spisestue, kjøkken, gang, soverom, bad, vaskerom, stue		

Kommentar

TBA er alle treplattinger rundt boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik fra tegninger:
-Tidligere toalettrom i 1.etasje er omgjort til bad.
-Tidligere bad i 1. etasje er omgjort til vaskerom.
-Tidligere vaskerom og kjølerom i 1.etasje er omgjort til arbeidsrom/teknisk- rom.
-Tidligere bod i 2.etasje er åpnet opp og blitt en del av soverom (det er ikke fremvist bruksendring på dette).
-Tidligere bod/arbeidsrom i 2.etasje er omgjort til soverom (det er ikke fremvist bruksendring på dette).

Det er foreligger ferdigattest for bolig, datert 10.12.1991.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.
Det bemerkes at informasjon som kommer frem her er gitt av eier/egenerklæring.

Anneks/bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det var ikke mottatt byggemeldte tegninger fra kommunen ved befaring. Dette betyr ikke nødvendigvis at tegninger ikke foreligger.
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist, lovlighet kan derfor ikke kontrolleres fullt ut.

NB: Det finnes ingen opplysninger om bygget i matrikkelen, det anbefales å undersøke dette nærmere med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er avvik fra tegning:
-Tidligere svalgang er i dag innkledd og blitt bodrom.
-Takoverbygg mot sør og vest er ikke inntegnet på tegning.

Det er foreligger ferdigattest for garasje, datert 10.12.1991.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Gøran Langgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	42	74		0	998.1 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Holmaskogen 9

Hjemmelshaver
Munch Camilla Ruth, Langgård Gøran

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har fin beliggenhet ca. 2,5 km opp og nord for Lillehammer sentrum, i populære Skårsetlia. Boligen ligger som en del av en tunløsning uten gjennomgangstrafikk. Lokalbuss går like i nærheten med gode bussforbindelser både mot sentrum og mot Høgskolen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift er ikke rekvirert. For eventuelle heftelser og servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som legges frem ved salg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	27661743			

Kommentar

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	30.09.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	11.10.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.10.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.10.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260306
Addresse	Holmaskogen 9		
Postnr.	2618	Sted	LILLEHAMMER
Selgers navn	Gøran Langgård		
Selgers navn	Camilla Munch		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Dnb / Fremtind

Polise/avtalenr.:

27661743

Våtrom

Initialer selger:
G L
C M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2021 Bad 1ste etg - Rørlegger´n AS2026 - Bad 2de etg - alt arbeide av faglært Rørlegger´n AS

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

2021 Bad 1ste etg - støp / flytesparkel, membran, mansjetter, flislegging

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rørlegger´n AS v/Knut Arne Bergehagen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

2021 - Påstøp/istøp/flytesparkel (Weber) lagt med fall og gruver. Weber membran smurt i flere lag på våtromsplater (Litex/tilsvarende) - mansjetter montert og smurt tilsvarende. Sluk montert og kontrollert av Rørlegger´n AS Flislagt - Weber flislim/fuge

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

2021 bad/vaskerom 1ste etg - Pigget betong - Rørlegger´n AS byttet og monterte nye sluk ga instruks for mansjett 2026 bad 2de etg - Rørlegger´n AS

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2021 - bad / vaskerom - trukket komplett nytt opplegg med stikk fra sikringskap2026 - bad 2de etg - trukket komplett nytt opplegg med stikk fra sikringskap (El installasjon Lillehammer)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
G L
C M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura - El installasjon Innlandet

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2017 - nytt røropplegg kjøkken, utekraner, vannbåren varme 1.etg Rørlegger´n AS2021 - komplett nytt røropplegg, vannvåren varme bad/vaskerom 1. etg2026 komplett nytt røropplegg bad 2de etg, vannbåren varme 2de etg + lagt klart til vannbåren varme

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura Rørlegger´n AS -

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Rørlegger´n aS ifbm utbedring siden 2017

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

ja - kontinuerlig

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
G L
C M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

pipe stue 1etg har dårlig trekk med moderne peisovn - utbedret med elektrisk vifte (exodraft)

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

noen få vinduer er punktert (ref takst)

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

malt fasader og vinduer. 2025 lagt ny platting vednara nord (lektet opp på eksisterende underlag)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kontinuerlig oppgradert/byttet ut gammelt el anlegg siden 2017

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura diverse elektrikere - avventer mer dokumentasjon

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

lite anneks/lekestue satt opp i 2018takoverbygg garasje / vedskjul / sykkelgarasje satt opp 2018lite drivhus ca 2022

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

takoverbygg vedksjul og sykkelgarasje (carport)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

egeninnsats

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.10.2026

Signert av *Gøran Langgård*

Signert av *Camilla Munch*

Initialer selger:
G L
C M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Holmaskogen 9, 2618 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369709**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7449453**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **74**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **194,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **194,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **205,89**

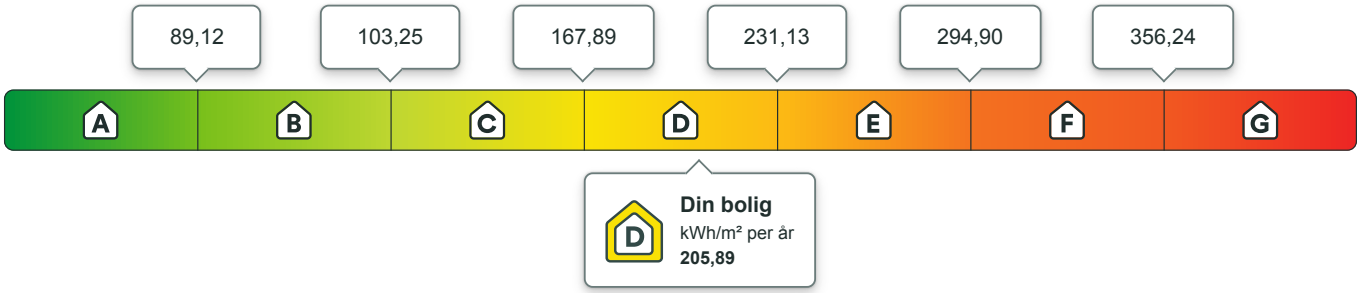
Holmaskogen 9, 2618 LILLEHAMMER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
50 407,54	**246,06**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Holmaskogen 9, 2618 LILLEHAMMER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Holmaskogen 9, 2618 LILLEHAMMER

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 21: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

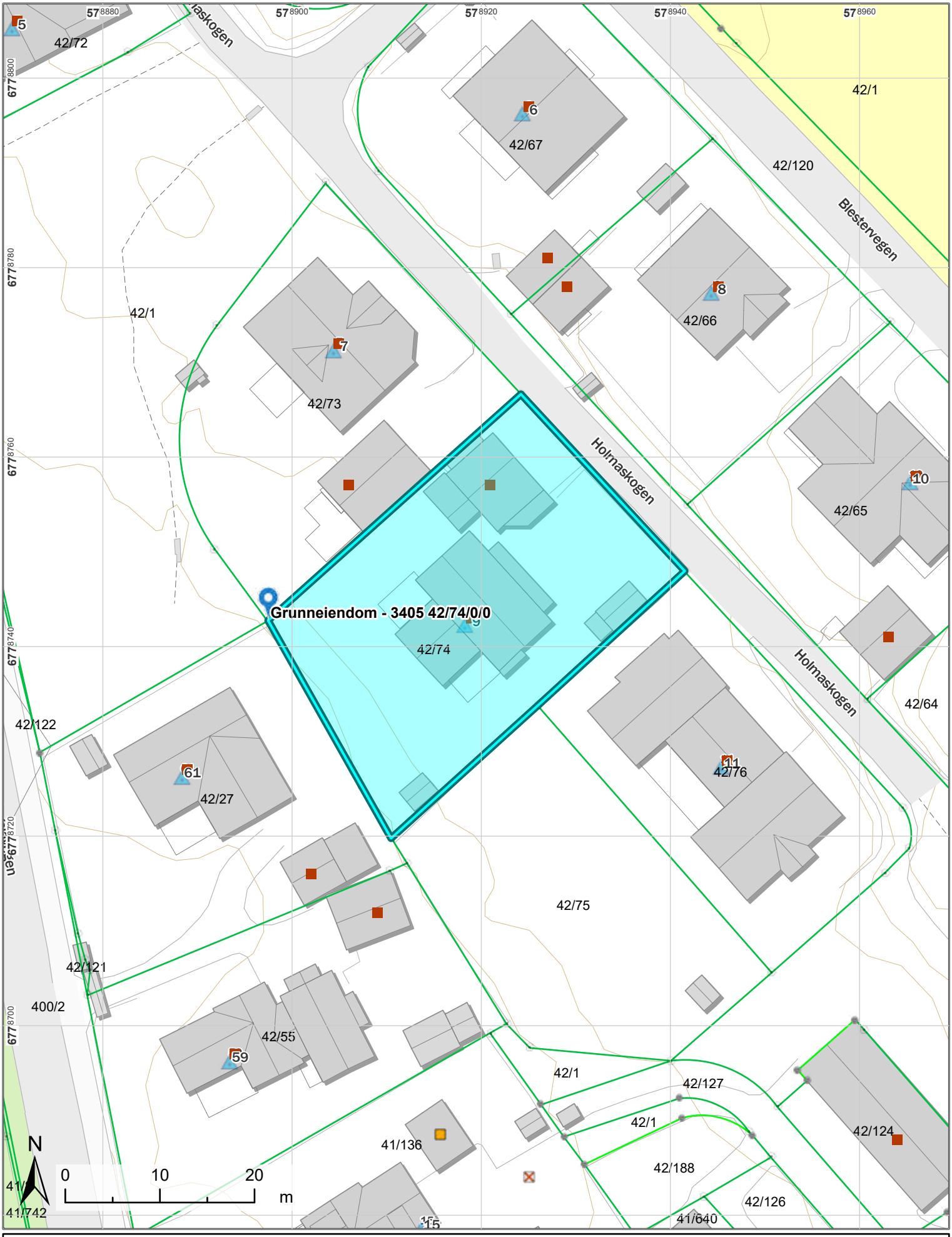
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Lillehammer

Kartutsnitt



Målestokk 1 : 500

28.09.2026

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Lillehammer Tegnforklaring

Teiggrensepunkt

grensepunkttype

- 50 - Riksgrensemerke
- 51 - Offentlig godkjent grensemerke
- 52 - Bolt
- 53 - Kors
- 54 - Rør
- 55 - Stein eller røys
- 56 - Umerket
- 58 - Riksgrenserøys
- 59 - Riksgrensemerke annet
- 60 - Steingjerde
- 63 - Stein med kors og vitner
- 64 - Grensepåle
- 65 - Grensetre
- 66 - Annet grensemerke
- 67 - Kamjern
- 69 - Borehull
- 82 - Gjerdestolpe
- 83 - Annen detalj
- 84 - Veg midt
- 85 - Vegkant
- 86 - Midt bekk/elv
- 87 - Djupålen bekk/elv
- 89 - Murhjørne
- 90 - Hushjørne
- 94 - Asfaltspiker
- 97 - Ukjent
- 98 - Retningspunkt
- 99 - Geometrisk hjelpepunkt
- <all other values>

Teiggrense

noyaktighet

- Nøyaktig - <= 10 cm
- Middels nøyaktig - 11 - 30 cm
- Mindre nøyaktig - 31 - 199 cm
- Mindre - lite nøyaktig - 200 - 499 cm
- Unøyaktig - >= 500 cm

Spesielle grenser

Hjelpelinjetype, Tvist

- Omtvistet grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Fiktive hjelpelinjer
- Hjelpelinje punktfeste

Eiendomsteig

Anleggsprojeksjon

Byggpunkt

Bygningstatus

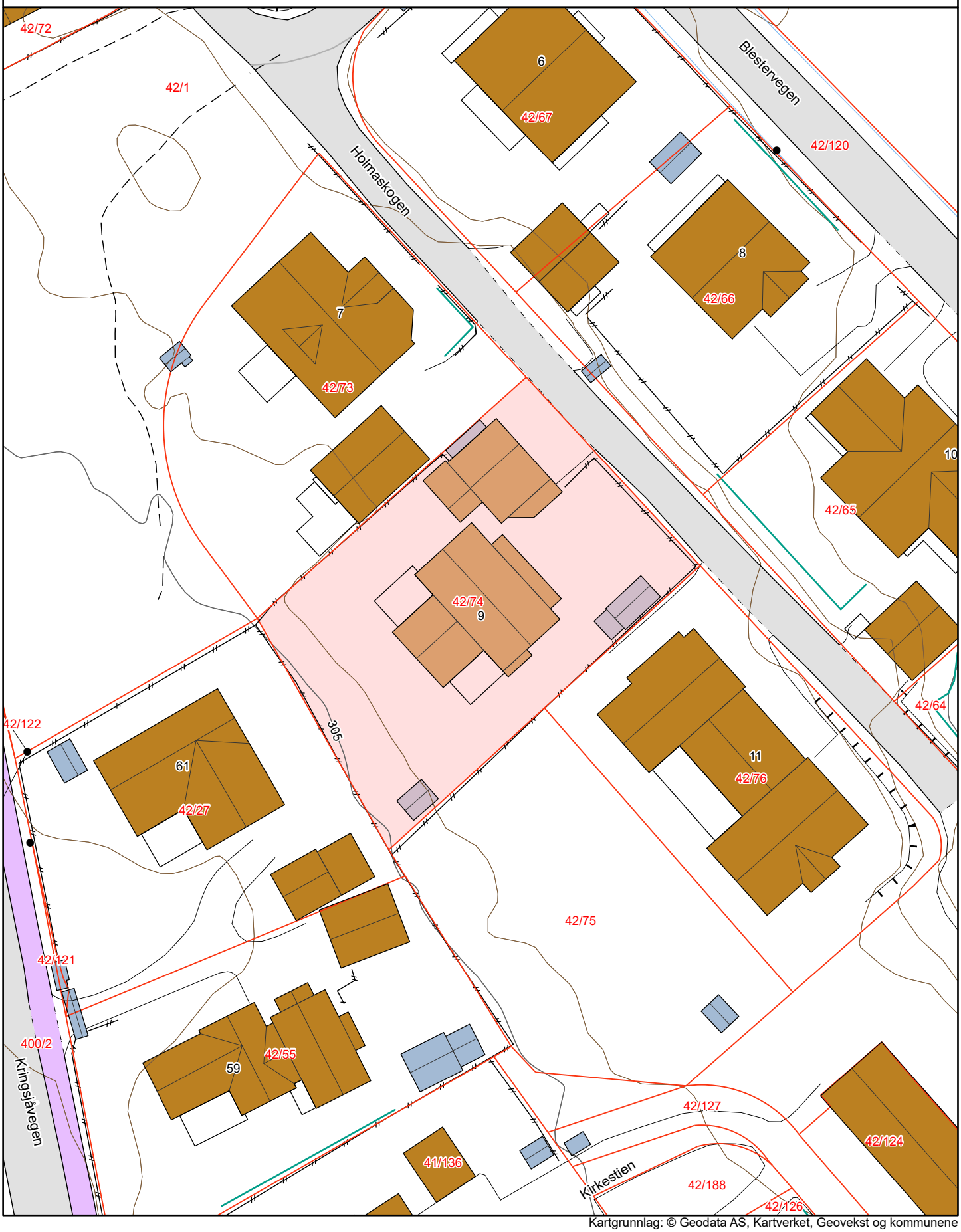
- FA - Ferdigattest | MB - Midlertidig brukstillatelse | MF - Meldingssak tiltak fullført | TB - Tatt i bruk
- FS - Fritatt for søknadsplikt | IG - Igangsettingstillatelse | IP - Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling | MT - Meldingssak registrer tiltak
- RA - Rammetillatelse
- GR - Bygning godkjent for riving/brenning
- Bygning flyttet, revet, brent. Bygging avlyst. Bygningsnr utgått.

Adressepunkt Matrikkel

Oversiktskart

Adresse: **Holmaskogen 9, 2618 Lillehammer**
Gnr/Bnr: **3405/42/74/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 998 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.09.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

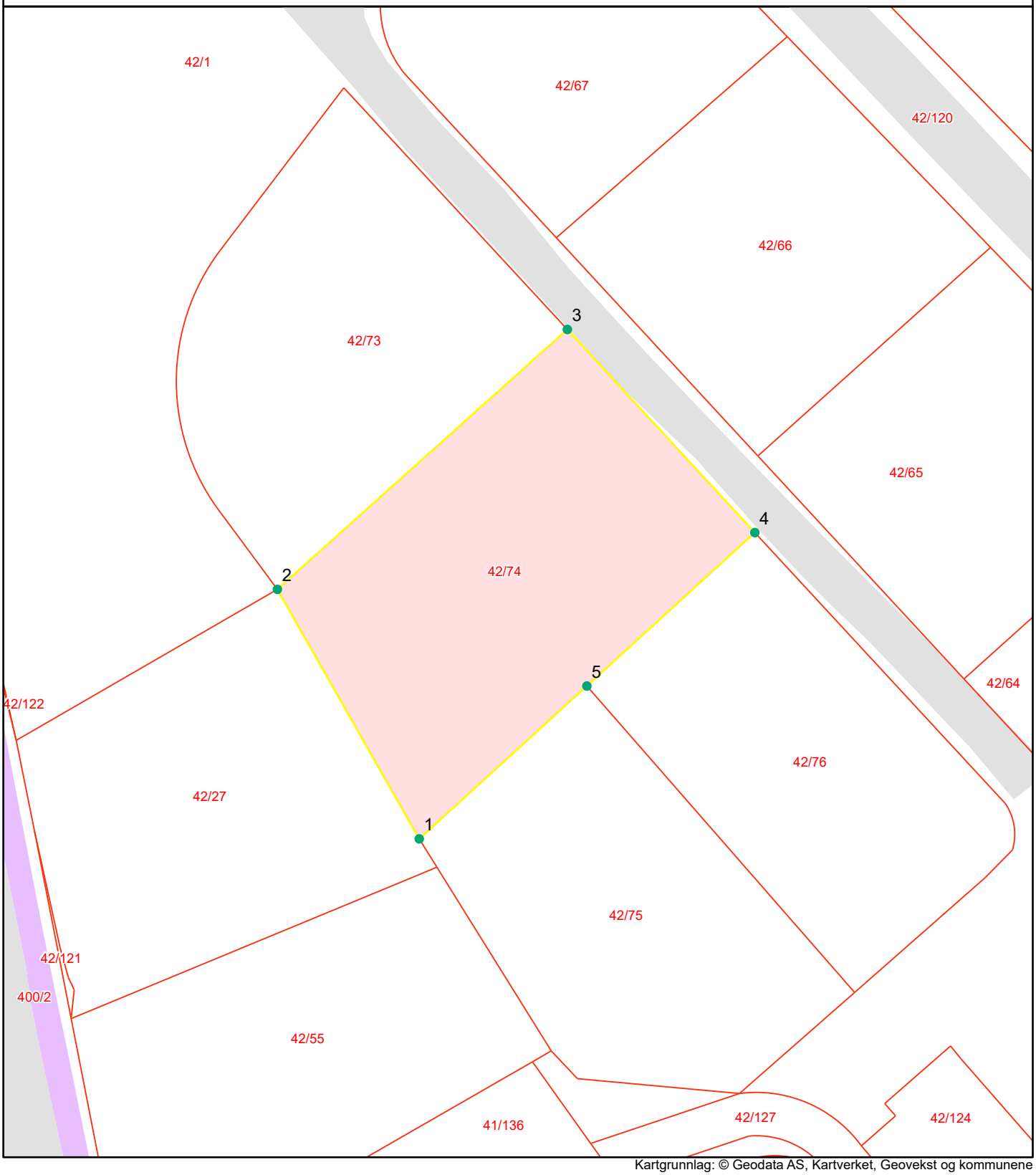
Adresse: **Holmaskogen 9, 2618 Lillehammer**
Gnr/bnr: **3405/42/74/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 998 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.09.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 998 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6778719.74	578910.51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	26.46	0
2	6778742.72	578897.42	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	35.93	0
3	6778766.66	578924.18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	25.5	0
4	6778747.95	578941.48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20.99	0
5	6778733.82	578925.98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20.93	0

Ordre: **99209**

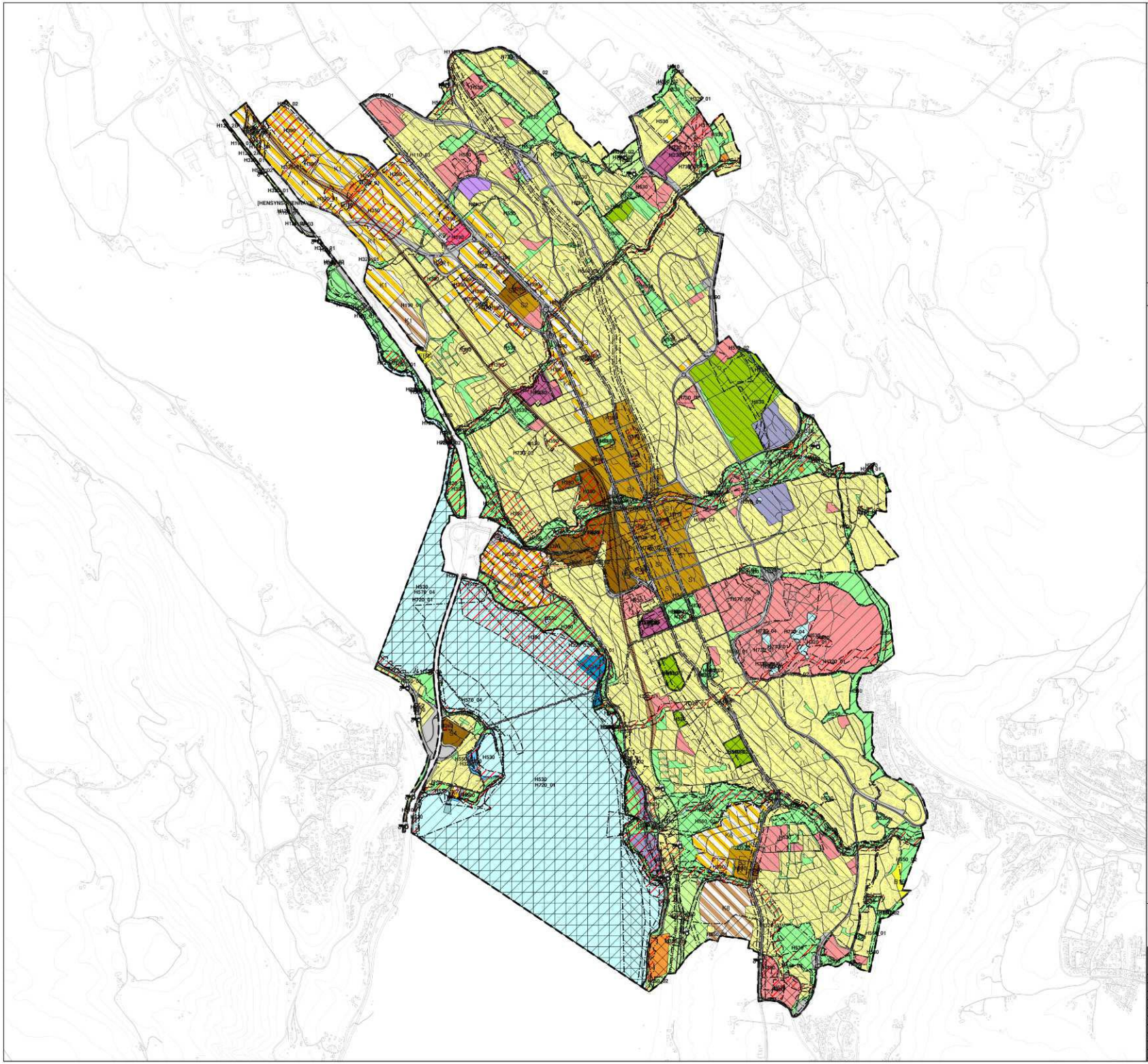
Eiendom: **3405-42/74/0**
Holmaskogen 9
2618 Lillehammer

K34050008 Gjeldende planstatus med bestemmelser

INGER.OVERLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 28.09.2026 13:25:

Under behandling

I Byplanen 2020-2023(2030) er eiendommen avsatt til arealformål «Boligbebyggelse - Nåværende». Områdetype er «Småhusbebyggelse i felt».
Gjeldende reguleringsplan med tilhørende retningslinjer og bestemmelser er «Plan-110-01 Bebyggelsesplan del av Fagstad». Arealformål «Bolig».
Ved motstrid gjelder Byplan av nyere dato framfor eldre reguleringsplan.



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Veg
- Bane (nærmere angitte baneformål)
- Havn
- Parkering
- Fjernveg - På bakken
- Hovedveg - På bakken
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - Bro
- Turveg/turdrag - På bakken
- Jernbane - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur
- Turdrag
- Park

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Småbåthavn

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

- Hensyn friluftsliv
- Hensyn grønnstruktur
- Hensyn landskap
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

BÅNDLEGGINGSONE

- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner

FARESONE

- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Brann/eksplosjonsfare
- Annen fare

GJENNOMFØRINGSONE

- Omforming

INFRASTRUKTURSONE

- Krav vedrørende infrastruktur

SIKRINGSONE

- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Andre sikringssone

STØYSONE

- Grønn sone iht T-1442

LINJESYMBOLER

- KpBestemmelseGrense
- Plangrense
- Grense for arealformål

Framtidig

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Turveg/turdrag - På bakken
- Turveg/turdrag - Bro
- Grønnstruktur
- Småbåthavn
- Båndlegging for regulering etter PBL

N

0 200 400 600 800 1000

Målestokk: 1:10000 (A1)

PlanID: 2016Komdelplan

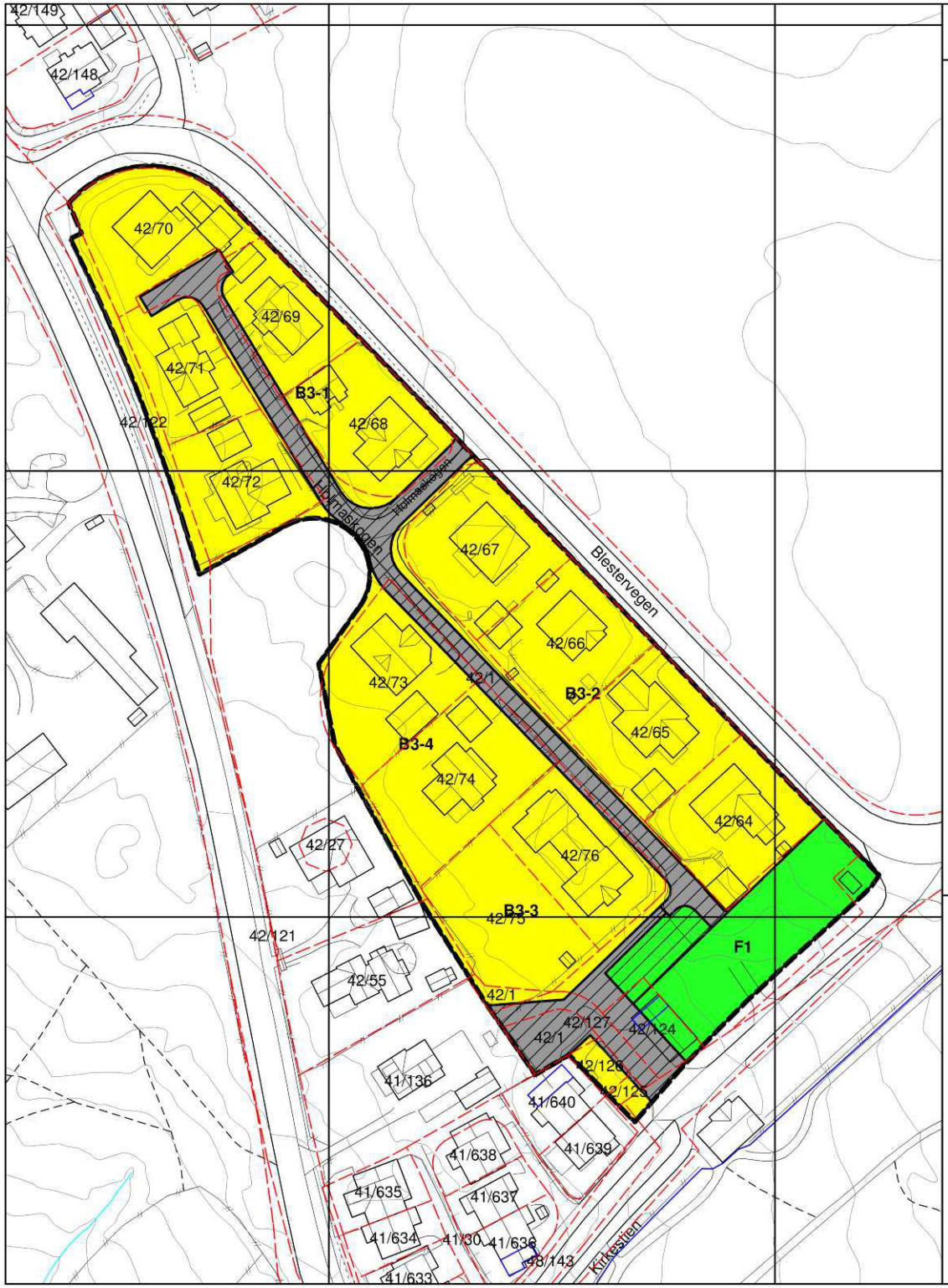
Dato for kartgrunnlag: 22.08.19
Dato for utskrift: 22.08.19

Kartgrunnlag: N50/FKB
Koordinatsystem: Euref89 Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000

KOMMUNEDELPLAN FOR LILLEHAMMER BY 2019-2020 (2030)

BEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008

Behandling	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
1. gangs behandling - Formannskapet	92/18	04.12.2018	GS
1. gangs høring og offentlig ettersyn		10.12.18-08.03.19	GS
Behandling - kommunestyret		20.06.2019	GS
2. gangs behandling - kommunestyret		29.08.2019	GS
2. gangs høring			GS
Vedtak - kommunestyret			



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSPLAN

110-01

BYGGEOMRÅDER

- Boliger

FRIOMRÅDER

- Offentlig friområde

FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Felles gårdsplass

LINJESYMBOLER

- RpFormålGrense
- RpGrense

Bebyggelsesplan utarbeidet av: ASPLAN

- Reguleringsbestemmelser datert: 29.11.1990

0 10 20 30 40 50

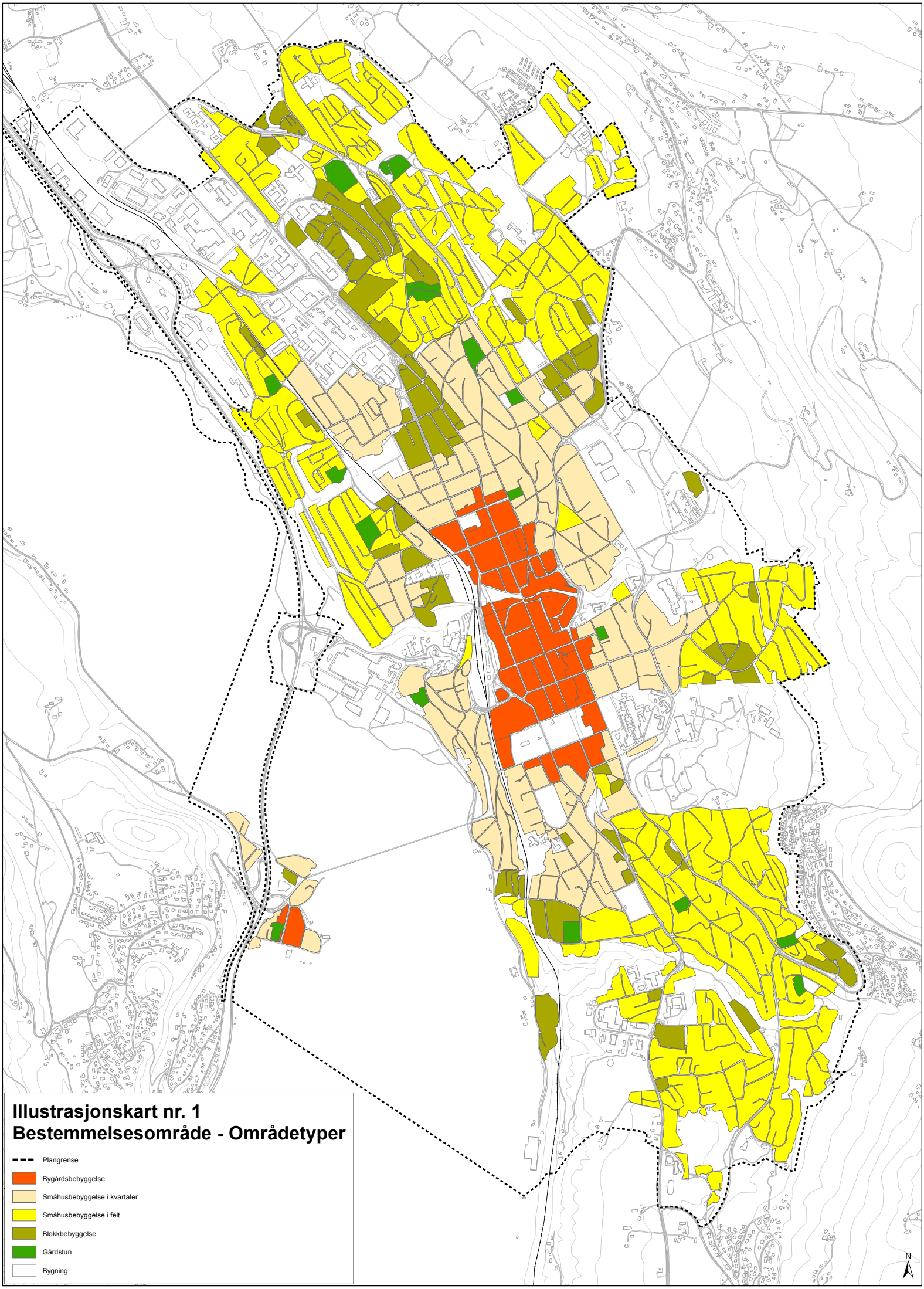
Målestokk= 1:1000 (A3)

N

REGULERINGSENDRING FOR DEL AV FAGSTAD

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandling	Saksnr.	Dato	Saksbeh.
Vedtatt av bygningsrådet (del.)		10.12.1990	MBN.


Illustrasjonskart nr. 1
Bestemmelsesområde - Områdetyper
Plangrense
Bygårdsbebyggelse
Småhusbebyggelse i kvartaler
Småhusbebyggelse i felt
Blokkbebyggelse
Gårdstun
Bygning
N
Dato: 30.01.20
0
0.25
0.5
1 km

BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN

FOR BEBYGGELSESPLAN FOR OMRÅDE B 3 I REGULERINGSPLAN FOR OL-DELTAKERLANDSBYEN, I LILLEHAMMER KOMMUNE

DEL AV FAGSTAD, GNR. 42 BNR. 1, NORDRE ÅL I LILLEHAMMER KOMMUNE.

Vedtatt av teknisk styre/bygningsrådet : 00.00-00
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 29.11-90

Bygningsmiljøet innenfor denne planen skal tilpasses den lokale byggeskikk og danne et helhetlig miljø. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningen gjelder disse bestemmelsene ved siden av Plan- og bygningsloven med vedtekter for Lillehammer kommune.

1. I område B 1, B 2, B 3 og B 4 skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2. I område F 1 skal det anlegges offentlig kvartalsekeplass.

3. I område FL 1 skal det anlegges felles nærlekeplass for boligene/beboerne i B 1, B 2, B 3, B 4 og Fagaberg boligfelt.

4. I område FP 1 skal det anlegges felles trafikkareal med 7 garasjer/carporter for Fagaberg boligfelt/huseierlag.

5. I område SO 1 skal det oppføres trafo for el-forsyning til boligene og til evt. kirkebygg.

6. FA 1 er felles adkomstveg og felles gangvegareal for samtlige boligtomter innenfor planområdet. Nødvendig opparbeidelse, vedlikehold og brøyting skal deles mellom de tilgrensende boligtomtene etter nærmere bestemmelser som tas inn i kjøpe-/leiekontraktene.

7. I områdene B 1 - B 4 skal bebyggelsen utformes som sammenhengende bebyggelse. Bebyggelsen tillates oppført i to etasjer. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak med vinkel mellom 22 og 45 grader. Hovedmøneretning er vist på plankartet.

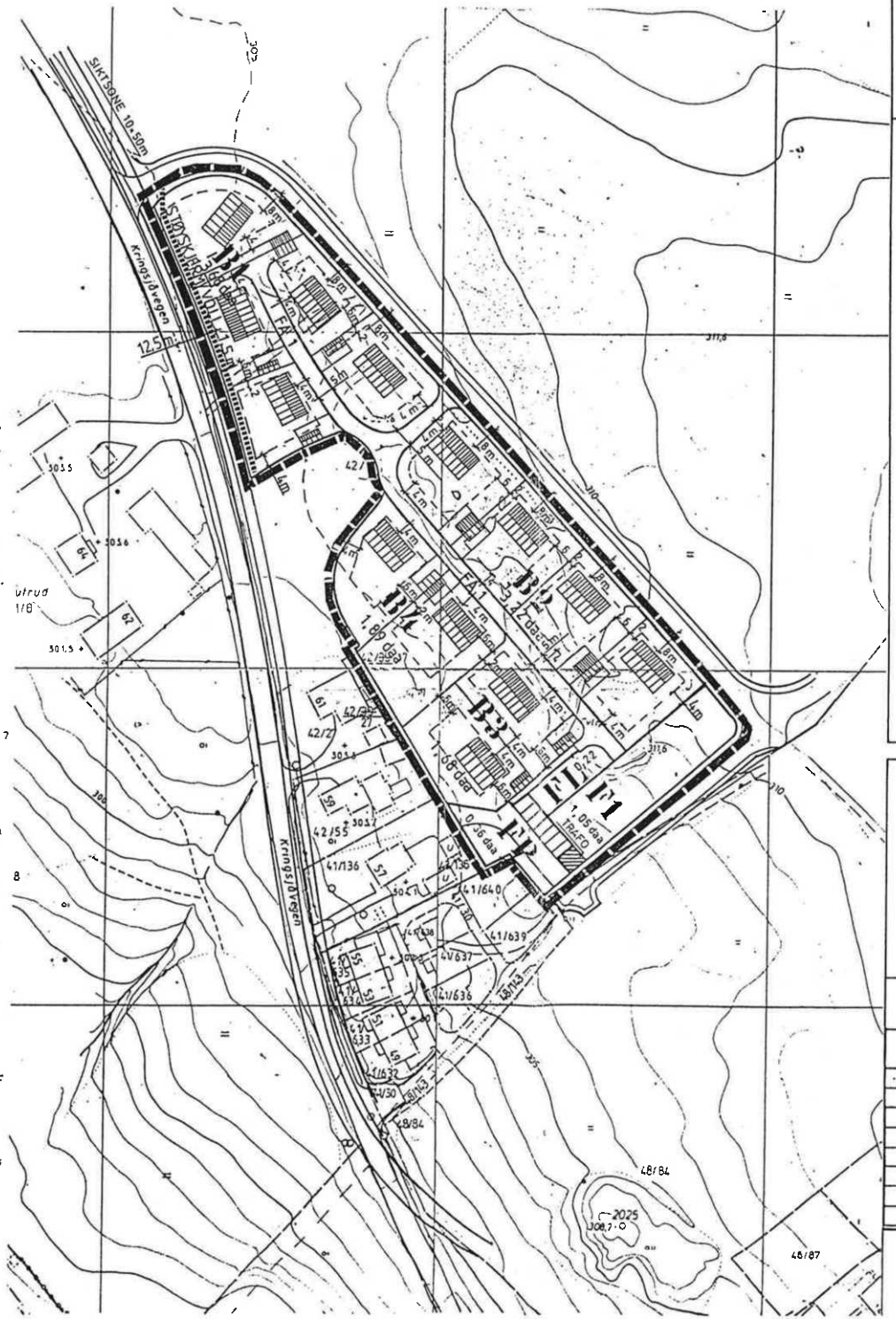
   Byggegrenser er vist for den enkelte tomt. Garasje/carport tillates plassert i tomtegrense.

   Tillatt tomteutnytting (TU) er satt til maks. 50 %, og tillatt bebygd areal (BYA) er satt til maks. 50 %.

8. Boligene i område B 1 kan ikke tas i bruk før etter at nødvendig støyskjerming (voll/gjerde) mot Kringsjåvegen er etablert.

9. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

10. Etter at denne bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



0 10 50 100m

MÅLESTOKK = 1 : 1000

NORD

TEGNFORKLARING

PGF. 25 PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

1. BYGGEOMRÅDER

B BOLIGER

4. FRIOMRÅDER

F FRIOMRÅDE

6. SPESIALOMRÅDER

TRAFO

7. FELLESOMRÅDER

FA FELLES ADKOMSTVEG
FP FELLES PARKERING/ GARASJER
FL FELLES LEKEPLASS

STREKSYMBOLER

PLANENS BEGRENSNING
GRENSE MELLOM FORMÅL
STØYSKJERM
BYGGEFORBUDSGRENSE

BEBYGGELSESPLAN MED BESTEMMELSER FOR:

DEL AV FAGSTAD, GNR. 42 BNR. 1 NORDRE ÅL, LILLEHAMMER

TEGN. DATO: 01.09.90 P.NR. 90353 SIGN. AR/em
REV. DATO : 17.09.90 - 29.11.90 AR/rp

REVISJONER:	DATO	SIGN.
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		
1.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET		
2.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN		
3.GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK		
STADFESTET AV:		

asplan
institutt for samfunnsplanlegging

Elvegata 19
2600 LILLEHAMMER
tlf. 062-60201

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gnr.	**42**	Bnr.	**74**	Festenr:		Snr.	
Adresse:	Holmaskogen 9, Lillehammer.						

1900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 34 927,90

I dette beløpet inngår bl.a. eiendomsskatt, samt avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet fordeles på fire evt. tolv terminer.

Av dette utgjør eiendomsskatt kr. 10 740,00

For festede tomter:

Festeavgift inkludert i kommunale avgifter	Ja Nei X

Lillehammer 29. september 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

Postadresse: Lillehammer kommune, Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Telefon: 61 05 05 00 Telefaks: 61 05 05 01

Ordre: **99209**

Eiendom: **3405-42/74/0**
Holmaskogen 9
2618 Lillehammer

K34050010 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 28.09.2026 12:08:

Levert til kunde

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private fellesledninger. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har ikke septiktank. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner vedr. kommunalt vann- og/eller avløp i tilknytning til eiendommen.

Lillehammer kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysningene gjelder følgende eiendom:							
Gårdsnr:	**42**	Bruksnr:	**74**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Holmaskogen 9, Lillehammer.						

1810 VANNMÅLER

Vannavgift etter måler:	Ja ☐ Nei ☒ Hvis Ja må måler avleses
Sist avlest: Målestand:	

Kommentar:

Lillehammer 29. september 2026

Med hilsen

Gerd Aasen

Postadresse: Lillehammer kommune, Postboks 986, 2626 Lillehammer
E-post: postmottak@lillehammer.kommune.no
Telefon: 61 05 05 00 Telefaks: 61 05 05 01

Ordre: **99209**

Eiendom: **3405-42/74/0**
Holmaskogen 9
2618 Lillehammer

K34050003 Kommunale VA-ledninger

RAGNHILD.HUSO@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 28.09.2026 12:08:

Levert til kunde

Tilgjengelige kartdata viser ingen kommunale vann- og/eller avløpsledninger som krysser/båndlegger den aktuelle eiendommen.

Ordre: **99209**

Eiendom: **3405-42/74/0**
Holmaskogen 9
2618 Lillehammer

K34050011 Avkjørsel til eiendommen

HARALD.STEINSLI@LILLEHAMMER.KOMMUNE.NO, 30.09.2026 08:01:

Under behandling

Adkomst til eiendom fra privat veg

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 25.09.2026 17:15

Eiendom 3405-42/74 Tomt 11 fagstad

Bruksnavn	Tomt 11 fagstad				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	28.01.1991	Andel	
Kommunenr	3405	Oppgitt areal	998,5 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	42	Beregnet areal	998,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	74	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Holmaskogen 9	2618 Lillehammer	Lunde	Sentrum	Nordre Ål

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
28.01.1991	Kart- og delingsforretning	3405-42/74	Mottaker	998,5
		3405-42/1	Avgiver	-998,5
01.01.2020	Omnummerering	3405-42/74	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	7449445			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.08.1991	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	10.12.1991	Areal, annet (bruk/brutto)	29/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	29/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	29/0	29/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	7449453			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.07.1991	Areal, bolig (bruk/brutto)	196/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	10.12.1991	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	196/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	135/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	196	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	119/0	0/0	119/0
H02	Hovedetasje	0	77/0	0/0	77/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 25.09.2026 17:15

Eiendom 3405-42/74

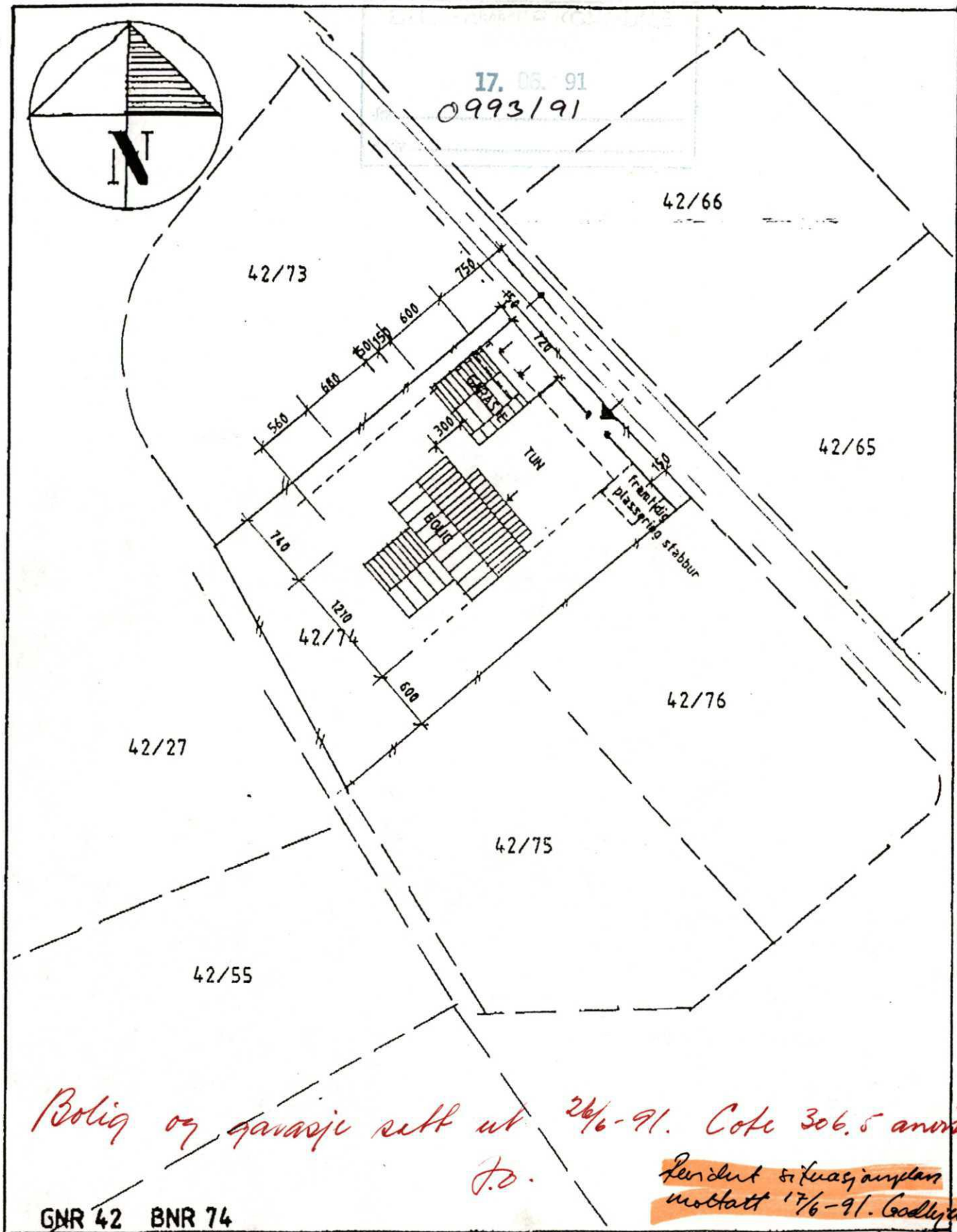
Adresser (1)

Adresse	Poststed
Holmaskogen 9	2618 Lillehammer

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Munch Camilla Ruth Holmaskogen 9 2618 Lillehammer	311275	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Langgård Gøran Holmaskogen 9 2618 Lillehammer	200273	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Langgård Gøran Holmaskogen 9 2618 Lillehammer	200273	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Munch Camilla Ruth Holmaskogen 9 2618 Lillehammer	311275	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

17. 06. 91
0993/91



Bolig og garasje satt ut 26/6-91. Cote 306.5 anvist.
J.O.

Revidert situasjonsplan mottatt 17/6-91. Godkjennes

GNR 42 BNR 74

prosjekt ENEBOLIG TOMT 11 FAGSTAD LILLEHAMMER	Tegning SITUASJONSPLAN	mål 1 : 500
byggherre MARIT & OLA TOFTEMO EKROMSKOGEN 27A 2600 LILLEHAMMER	Tegnet av Siv.ark. MNAL KARL HELDAL LUFTFARTSVN. 18 0385 OSLO 3 Tlf.: 02-14 88 52 Telefax: 02-14 88 75 arkitektene PÅ HOLMEN	dato 17.6.91. (korr. dato) sign. tegn. nr. 9106 - 01

Lillehammer kommune
Teknisk etat
Byggingsavdelingen

MOTTATT FRA 17.06.91 11:43

Ola Toftmo

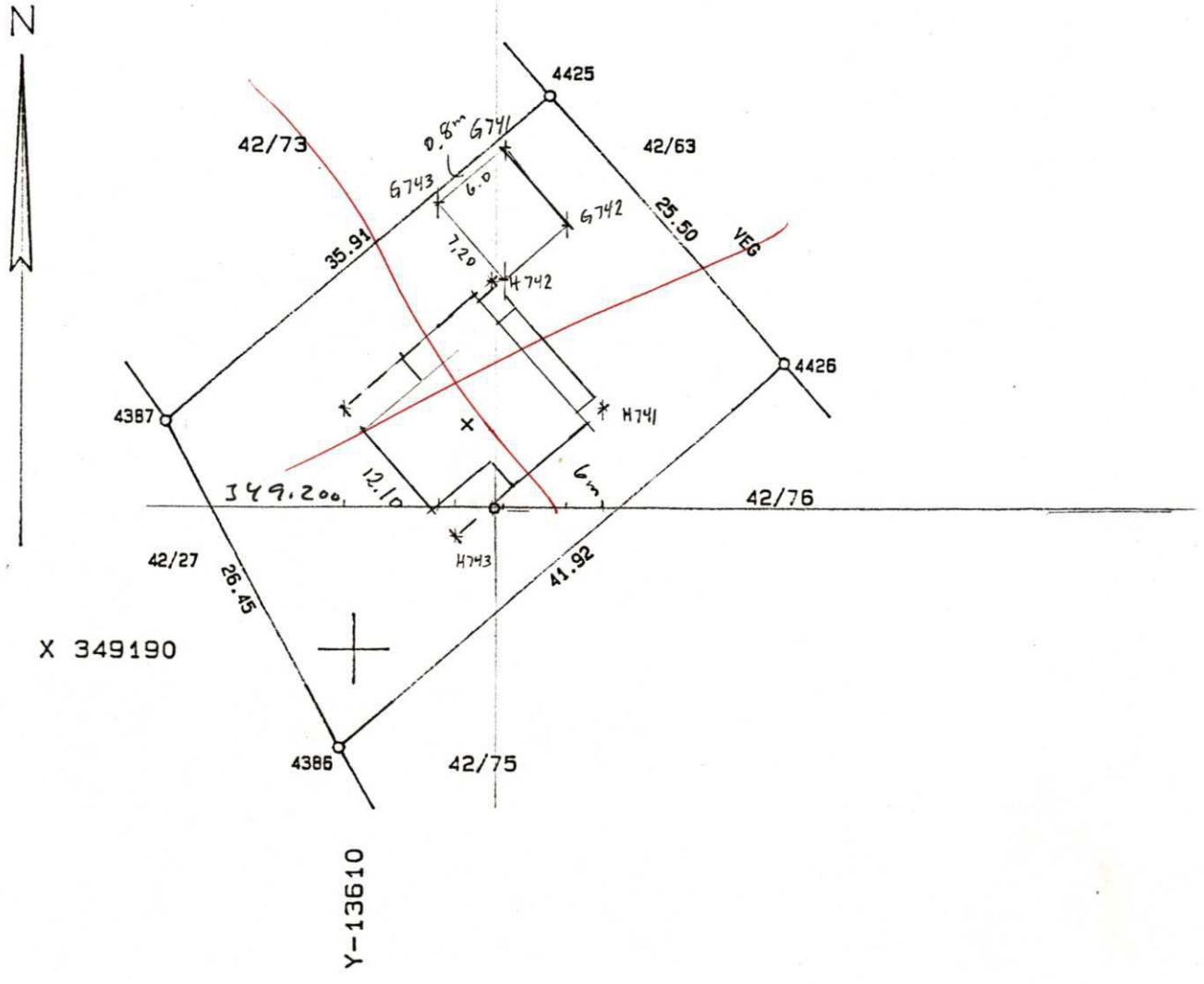
Gnr	Bnr	Festenr
42	74	

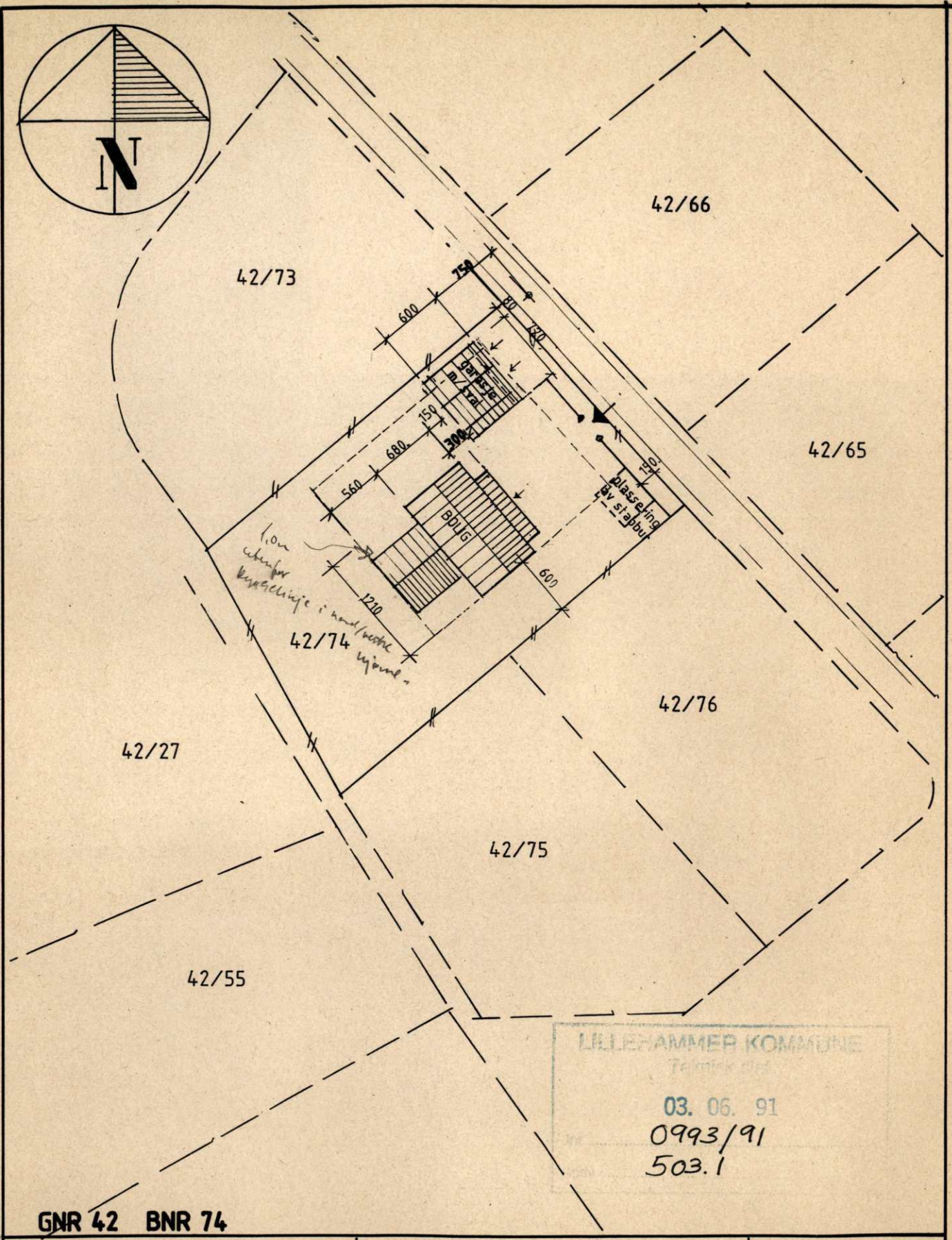
MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
X 349206.	Y -13602.	Z	20/91
Koordinatsystem	**Målestokk**		**Målebrev nr**
HOVEDNETT 74/75	1:500		47/91 73-70
Kartblad	**Areal**		
CL073-1-15	998.5 m²		

PUNKT	X	Y	SIDE	MERKING
4386	349182.98	-13611.02	26.45	Godkjent grensemerke
4387	349206.30	-13623.50	35.91	
4425	349229.53	-13596.11	25.50	Godkjent grensemerke
4426	349210.37	-13579.29	41.92	Godkjent grensemerke

Plassering av bebyggelse endret!



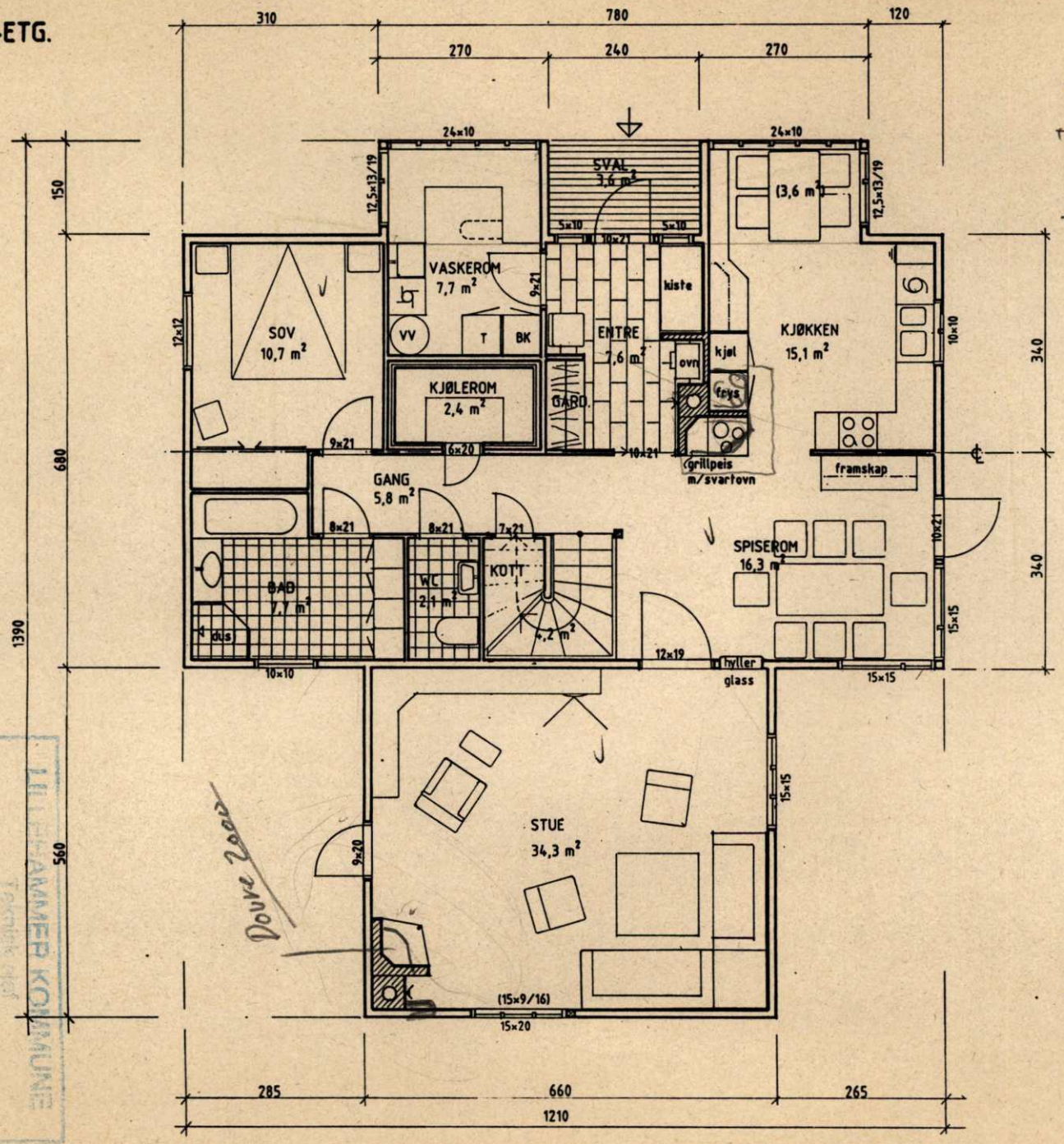


LILLEHAMMER KOMMUNE
Teknisk etat
03. 06. 91
0993/91
503.1

GNR 42 BNR 74

ENEBOLIG TOMT 11 FAGSTAD LILLEHAMMER	SITUASJONSPLAN	1 : 500
MARIT & OLA TOFTEMO EKROMSKOGEN 27A 2600 LILLEHAMMER	Siv.ark. MNAL KARL HELDAL LUFTFARTSVN. 18 0385 OSLO 3 Tlf.: 02-14 88 52 Telefax: 02-14 88 75 arkitektene PÅ HOLMEN	16.5.91. 9106 - 01

PLAN 1.-ETG.



7,5 · 9,5 = 11,3 m²
+ 6,5 · 11,8 = 76,7 "
+ 6,3 · 5,6 = 35,3 "
= 123,3 m²
÷ 2,70 · 1,50 = 4,1 "
GA Brutto 119,2 m² 01

LILLEHAMMER KOMMUNE
Teknisk etat
Arkiv
21. 05. 91
0993/91

PROSJEKT
ENEBOLIG
TOMT 11 FAGSTAD
LILLEHAMMER
GNR 42 BNR 74

BYGGHERRE
MARIT & OLA TOFTEMO
EKROMSKOGEN 27A
2600 LILLEHAMMER

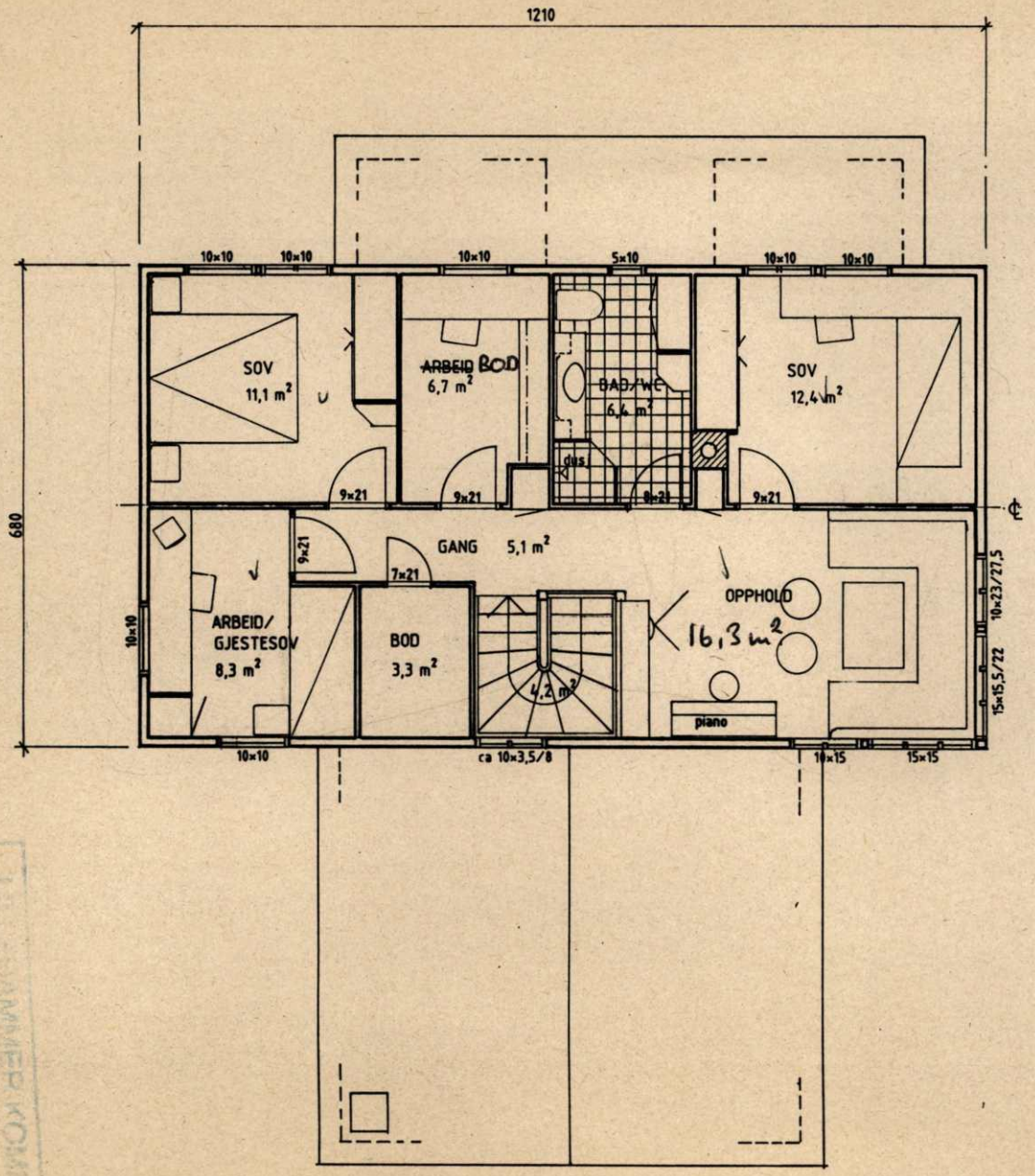
TEGNING
PLAN 1.-ETG.

MÅL	DATO	SIGN.
1 : 100	16.5.91.	KH

arkitektene PÅ HOLMEN
Siv.ark. MNAL
KARL HELDAL
LUFTFARTSVN. 18, 0385 OSLO 3
Tlf.: 02-14 88 52 Telefax: 02-14 88 75
Avdelingskontor: 2692 BISMO Tlf.: 062-14 311

PROSJEKT-/TEGN.-NR.
9106 - 02

PLAN 2.-ETG.



11,80 · 6,5 = 76,7 m²

02

LILLEHAMMER KOMMUNE
21. OKT. 91
16/3690
0993/91

PROSJEKT
ENEBOLIG
TOMT 11 FAGSTAD
LILLEHAMMER
GNR 42 BNR 74

BYGGHERRE
MARIT & OLA TOFTEMO
EKROMSKOGEN 27A
2600 LILLEHAMMER

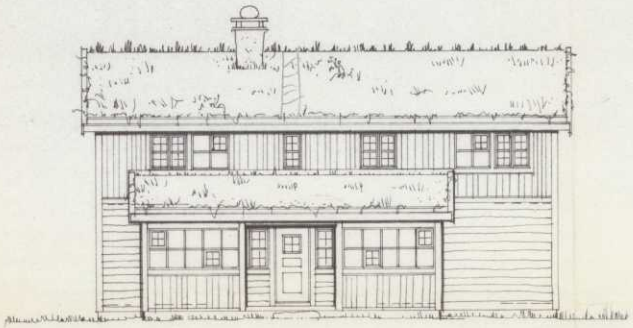
TEGNING
PLAN 2.-ETG.

MÅL	DATO	SIGN.
1 : 100	16.5.91.	KH.

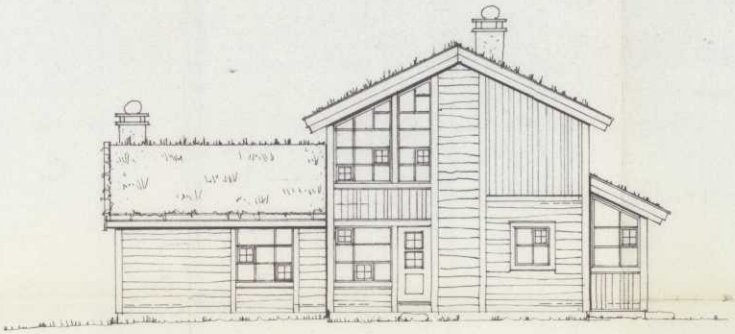
arkitektene PÅ HOLMEN
Siv.ark. MNAL
KARL HELDAL
LUFTFARTSVN. 18, 0385 OSLO 3
Tlf.: 02-14 88 52 Telefax: 02-14 88 75
Avdelingskontor: 2692 BISMO Tlf.: 062-14 311

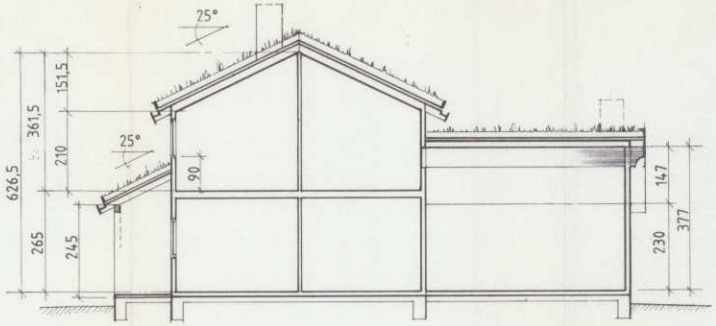
PROSJEKT-/TEGN.-NR.
9106 - (D eB

FASADE NORD-ØST (hovedinng.)

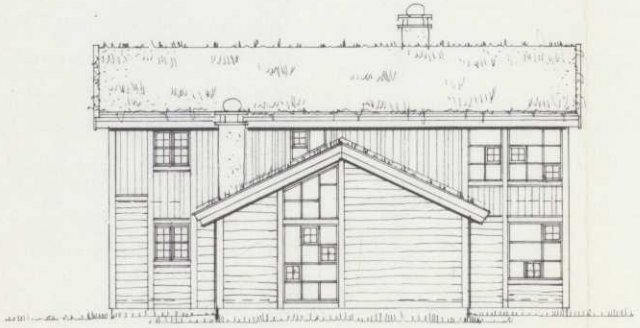


FASADE SYD-ØST

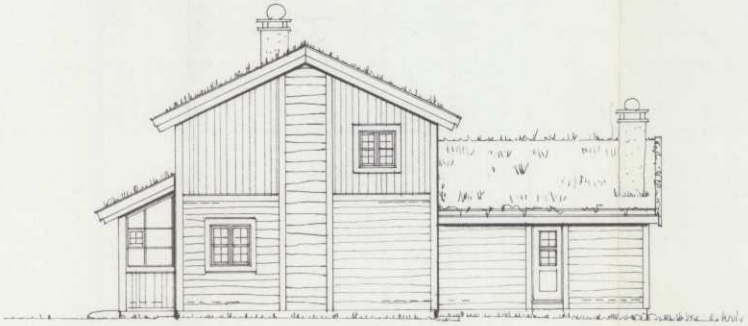




SNITT A-A



FASADE SYD-VEST



FASADE NORD-VEST

LILLEHAMMER KOMMUNE
Teknisk etat
21. 05. 91
0993/91

PROSJEKT
ENEBOLIG
TOMT 11 FAGSTAD
LILLEHAMMER
GNR 42 BNR 74

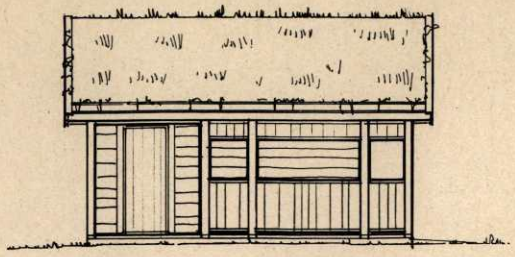
BYGGHERRE
MARIT & OLA TOFTEMO
EKROMSKOGEN 27A
2600 LILLEHAMMER

TEGNING
SNITT A-A
FASADER

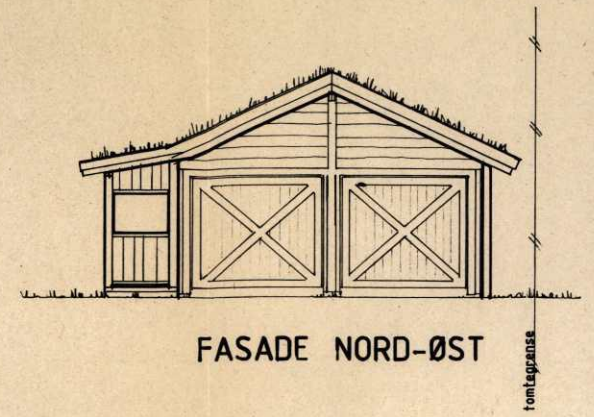
MÅL	DATO	SIGN.
1 : 100	16.5.91.	KAH.

arkitektene PÅ HOLMEN
Siv.ark. MNAL
KARL HELDAL
LUFTFARTSVN. 18, 0385 OSLO 3
Tlf.: 02-14 88 52 Telefax: 02-14 88 75
Avdelingskontor: 2692 BISMO Tlf.: 062-14 311

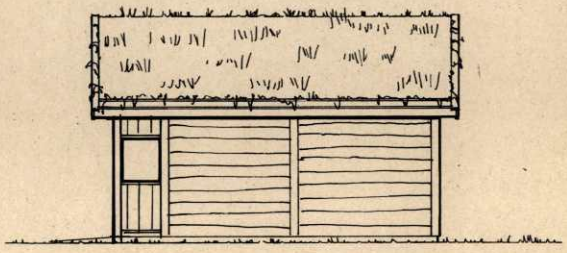
PROSJEKT-/TEGN.-NR.
9106 - (1) 24



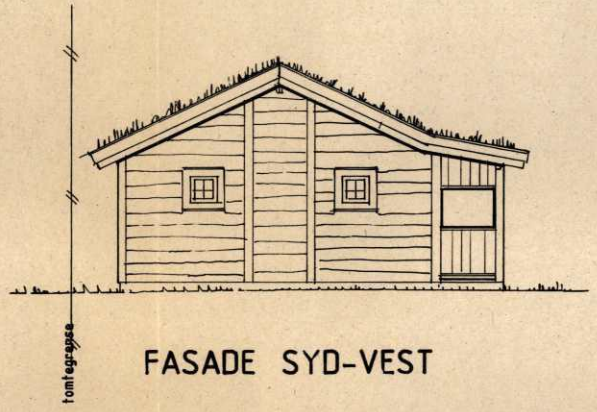
FASADE SYD-ØST



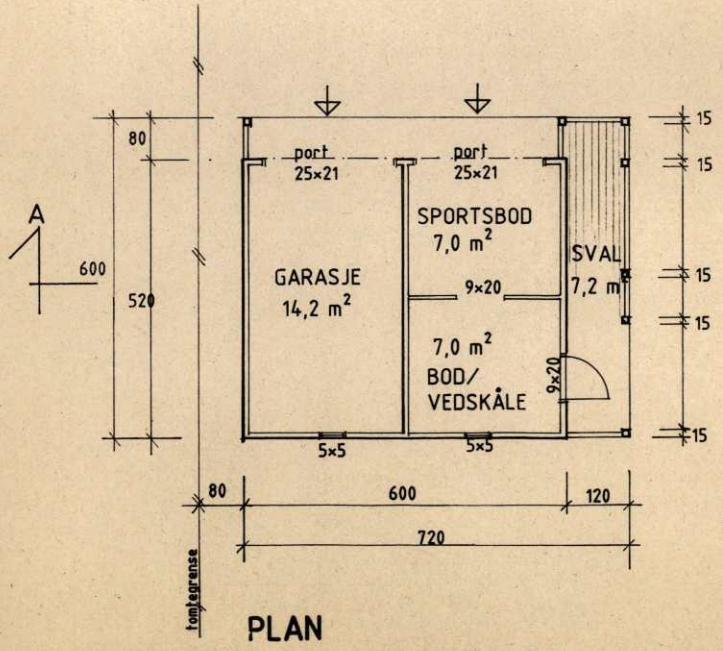
FASADE NORD-ØST



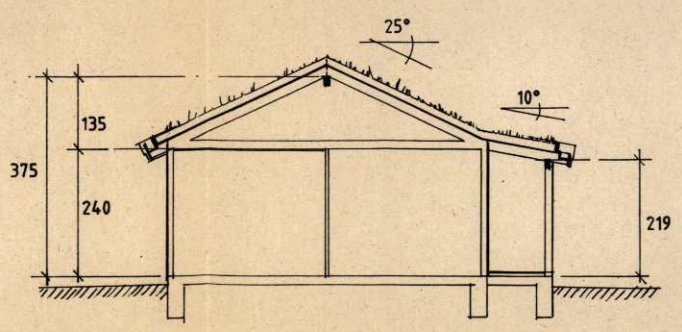
FASADE NORD-VEST



FASADE SYD-VEST



PLAN



5,0 · 5,8 = 29 m² GAR.

SNITT A-A

LILLEHAMMER KOMMUNE
Teknisk etat
24. 05. 91
Inn
Ansv

PROSJEKT

ENEBOLIG
TOMT 11 FAGSTAD
LILLEHAMMER
GNR 42 BNR 74

BYGGHERRE

MARIT & OLA TOFTEMO
EKROMSKOGEN 27A
2600 LILLEHAMMER

TEGNING

GARASJE

PLAN, SNITT, FASADER

MÅL	DATO	SIGN.
1 : 100	16.5.91.	

arkitektene PÅ HOLMEN
Siv.ark. MNAL
KARL HELDAL
LUFTFARTSVN. 18, 0385 OSLO 3
Tlf.: 02-14 88 52 Telefax: 02-14 88 75
Avdelingskontor: 2692 BISMO Tlf.: 062-14 311

PROSJEKT-/TEGN.-NR.

9106 - 105

Returneres til:

Marit og Ola Toftemo

Ekromskogen 27 A
2600 Lillehammer

REGISTRERT
- 6 MAR 1991
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL
DAGBOKNR: 1635

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0501	Lillehammer Kommune	42	74			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [x] Nei

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [x] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[x] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 355.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr 355.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
160453 [redacted]	Jon Bjørstad	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
03054 7[redacted]	Marit Toftemo	
20064 7[redacted]	Ola Toftemo	

6. Særskilte avtaler[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 1635 Tinglyst: 06.03.1991 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Egenkl. felt 1 a og b.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Marit Toftemo	Marit Toftemo
Ola Toftemo	Ola Toftemo

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Bergen 13.02.91

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jon Bjørstad	Jon Bjørstad

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
1. vitneunderskrift: Arne Bjørstad	ARNE BJØRSTAD
Adresse: Kringsjåvn. 74 2600 Lillehammer	
2. vitneunderskrift: Kari Bjørstad	KARI BJØRSTAD.
Adresse: Fagstad gård 2600 Lillehammer.	

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Kjersti K. Bjørstad	Kjersti K. Bjørstad

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
1. vitneunderskrift: Arne Bjørstad	ARNE BJØRSTAD
Adresse: Kringsjåvn. 74 2600 Lillehammer	
2. vitneunderskrift: Kari Bjørstad	KARI BJØRSTAD.
Adresse: Fagstad gård 2600 Lillehammer.	

Allonge til skjøte av den 13.02.91 hvorved gnr. 42 bnr. 74
i Lillehammer kommune overdras fra Jon Bjørstad til
MARIT OG OLA TOFTEMO

Denne erklæring tinglyses på eiendommen.

Fremtidige eiere av eiendommen aksepterer at fellesledninger for vann og kloakk for eiendommer tilhørende samme boligfelt som eiendommen tilligger vil gå over denne. Fremtidige eiere er forpliktet til å delta med forholdsmessig andel i vedlikehold og drift av fellesledningene sammen med de øvrige eiendommene på feltet. Vedlikeholdsplikten omfatter i tillegg også forholdsmessig andel av vedlikehold av felles ledningsnett fra Fagabergfeltet til Teigvegen.

Fremtidige eiere kan ikke motsette seg at andre tilknytter seg ovennevnte fellesledninger for vann og kloakk vederlagsfritt, mot at disse deltar i det framtidige vedlikehold og drift av ledningene på lik linje med eksisterende tilknyttede boliger. Det forutsettes at anlegget har tilstrekkelig kapasitet for slik tilknytning.

Fremtidige eiere av eiendommen er forpliktet til å delta med forholdsmessig andel av utgifter for vedlikehold og brøyting av fellesveg gjennom ovennevnte boligfelt.

Eiendommen kan kun bebygges med maksimalt ett frittliggende hus til boligformål hvor antall boenheter ikke overstiger generasjonsbolig.

Denne erklæring kan bare slettes eller endres av Jon Bjørstad.

Bergen, den 13.02.91

Jon Bjørstad

Jon Bjørstad
P.nr.: 160453 [redacted]

Holmaskogen 9

Nabolaget Hove/Lunde/Skårsetlia - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Etablerere

SKOLER

Nordre Ål skole (1-7 kl.) 566 elever, 33 klasser	6 min 0.5 km
Smestad ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 20 klasser	19 min 1.5 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	19 min 1.6 km
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	20 min 1.6 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lill... 201 elever, 7 klasser	19 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kirkestien Linje B3, B8, 500, 536	3 min 0.2 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	7 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

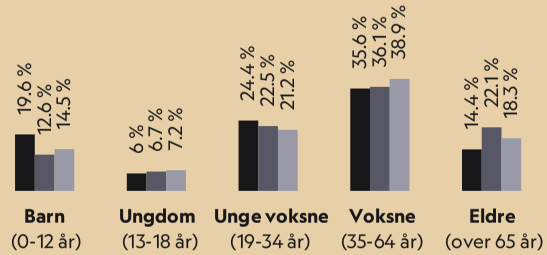
BARNEHAGER

Fagstadlia FUS barnehage (0-5 år) 76 barn	4 min 0.4 km
Skårsetlia naturbarnehage (0-5 år) 47 barn	6 min 0.4 km
Holmejordet barnehage (1-5 år) 61 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Smestad	14 min
Rema 1000 Helleberg	20 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hove/Lunde/Skårsetlia	1 078	676
Lillehammer	24 139	13 949
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

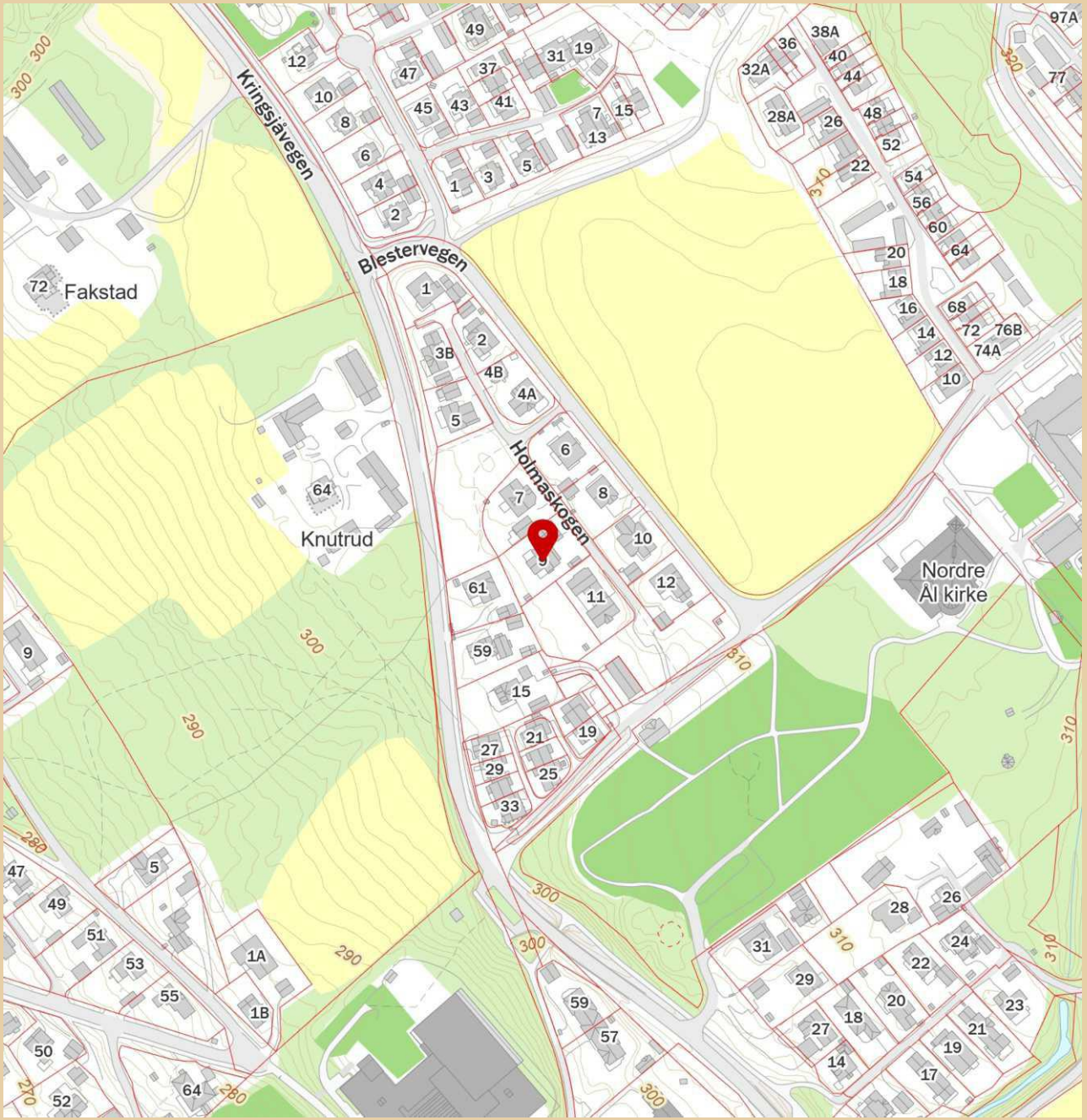
SPORT

Fagstadlia sandvolleyballbane	5 min
Kringsjåbanen	6 min
EVO Lillehammer	20 min
Spenst Lillehammer	21 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Holmaskogen 9, 2618 Lillehammer
Gnr. 42, Bnr. 74, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260306

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Fredrik Alver

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 475 00 547

E-post: fredrik.alver@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
